

# REGULERINGSBESTEMMELSER

## REGULERINGSPLANEN FOR SKEI HAVNEOMRÅDE – PlanID 5052\_2021002 DEL AV GNR/BNR 16/1-2,43, 16/2, 16/26, 16/27,36, 16/42, 16/43, 16/65, 16/66, 16/66/5, 16/66/7, 16/67 og 511/1

### REGULERINGSPLAN DAT. 05.11.21

#### 1. GENERELT

**§1.1** Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Planområdet som er beskrevet på planen, er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

§12-5, nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

§12-5, nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§12-5, nr. 3 - Grønnstruktur

§12-5, nr. 5 - Landbruks-, natur-, friluftsmål, samt reindrift

§12-5, nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§12-6, Hensynssoner

§12-7, nr.10- Rekkefølgebestemmelser

**§1.2 Kulturminner og aktsomhetsansvaret**

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

**§1.3 Kulturminner og skjøtselsavtale**

Det skal utarbeides og etableres skjøtselsavtaler for registrerte kulturminner i planområdet. Dette gjelder registrert gravrøys på Karihaugen og offerplassen «Sildaguden».

#### 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

**§2.1 Fellesbestemmelser**

Alle bygninger, anlegg og installasjoner skal godkjennes av kommunal bygge- og planmyndighet iht. plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsmyndigheten skal ved godkjenning av tiltak påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

I forbindelse med søknad om tiltak skal det vedlegges plan, snitt og fasader i målestokk 1:100.

Det skal også vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500, som foruten plassering av bebyggelse, viser hvordan tomten skal utnyttes med aktuelle bygninger og uteareal.

Vedlagt søknad skal det også følge snitt/profil som viser bygningers plassering i terrenget i målestokk 1:200, med oppgitt kotehøyde på ok gulv 1. etasje, samt mønehøyde på bygning.

For ny næringsbebyggelse på havneområdet og øvrige reiselivsbygg skal OK gulv settes til høyde 3,8moh.

For tilbygg/ utvidelse av eksisterende bygninger skal det søkes å oppnå tilsvarende høyde på gulv, men for publikumsbygg skal dette avveis og dokumenteres for å tilfredsstille en samlet løsning som ivaretar universell utforming.

Øvrige terreng høyder for kjøreveger, gang-/sykkelveger, plasser og grøntareal må tilpasses tilslutning til sjørelaterte kai-/samferdselsanlegg og omkringliggende topografi.

Parkering skal som hovedprinsipp tilrettelegges på angitt felles parkeringsplasser i området, tilknyttet samferdselsområder i området. Det skal etableres HC-parkering på alle P-plasser. På område for camping/ utleiehytter kan det etableres 1 parkeringsplass for hver utleiehytte.

Utearealer i områder for fritidsboliger skal utformes på barnas premisser slik, at barna skal utfolde seg og bevege seg mest mulig trygt innenfor planområdets grenser.

Bygninger, anlegg og installasjoner skal utformes slik at de ikke medfører fare eller risiko for mennesker og dyreliv, eller hindrer allmenn ferdsel i området. Ved planlegging og bygging av ulike bygninger, anlegg og installasjoner skal området beholde sin opprinnelige naturkarakter.

Energi- og miljøløsninger skal som minimum tilfredsstillende PBL og øvrige relevante forskrifter. Gjeldende brannforskrifter for campingplasser skal følges ved planlegging av campinganlegget.

### **Estetikk og arkitektur**

Bygninger skal ha en helhetlig arkitektonisk formgivning tilpasset det maritime miljøet, med dempet material- og fargebruk på fasader og fasadedetaljer.

Grupper av bebyggelse som planlegges samlet skal ha en helhetlig utforming.

I reiselivsområder er det tillatt å tilføre nye arkitektoniske løsninger når det gjelder valg av form og materialbruk, men bygninger skal ha en helhetlig løsning for sammenstilling av bygningsgrupper, og tilpasses stedlig landskapskarakter og øvrige steds kvaliteter.

Det henvises for øvrig til presiseringer innenfor respektive byggeområder.

### **Utnyttingsgrad**

Maksimal utnyttingsgrad er angitt innenfor bestemmelser for respektive områder

### **Bygningsform**

Det henvises her til bestemmelser for respektive byggeområder

### **Høyder**

Maksimal tillatt mønehøyder er angitt innenfor bestemmelser for respektive byggeområder

## **§ 2.2 Byggeområdet B – eksisterende boliger**

Tomt for eksisterende boliger og tilhørende garasje/ uthus kan bebygges med et samlet BYA på inntil 25% av tomtas areal.

Ved ombygging og tilbygg skal plan- og bygningsmyndigheter påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, med utgangspunkt i byggets hovedform og innenfor eksisterende byggehøyde.

## **§ 2.3 Byggeområde BFR – fritidsbebyggelse/sjøhytter**

I områdene BFR1 og BFR 2 på Hamneholmen kan det bebygges konsentrert bebyggelse som fritidsbebyggelse/sjøhytter. Bygninger skal planlegges etter en helhetlig plan for inntil 3 rekker/ kjeder av bygninger, totalt inntil 15 enheter.

Hver bygningsenhet kan bebygges med et areal på inntil 60m<sup>2</sup> BYA, og en maksimal mønehøyde på inntil 6,0 meter.

I dette området kan rorbuanlegg bygges etter prinsippet eie/ utleie.

#### **§ 2.4 Byggeområde BUH 1 – campinghytter**

På området på Karihaugen kan det bygges inntil 8 frittstående campinghytter. Hytter skal planlegges etter en helhetlig plan innenfor området.

Campinghytter kan bygges med et areal på inntil 60m<sup>2</sup> BYA, og en maksimal mønehøyde på 5,0 meter. Det skal tilrettelegges en parkeringsplass til hver hytte innenfor området.

Campinghytter skal planlegges etter en helhetlig plan og formgiving.

#### **§ 2.5 Byggeområde BUH 2 – camping-/ aktivitetsområde**

I områdene BUH 4 kan det bebygges servicebygg med oppholdsareal, sanitære funksjoner, lager og personalrom for drift av campingområdet, samt etableres et fricampingområde og aktivitetsområde for lek og opphold.

Området skal også utformes med tilstrekkelig parkeringsareal for besøkende til campingområdet, og godkjennes etter en helhetlig plan.

Servicebygg kan bebygges med et areal med tilstrekkelig kapasitet tilpasset campingfunksjonen, og ha en maksimal mønehøyde på inntil 7,0 meter.

#### **§ 2.6 Byggeområde BUH 3 – utleiehytter/sjøhytter**

I områdene BUH på Leiven kan det bebygges konsentrert bebyggelse som utleiehytter/ sjøhytter. Bygninger skal planlegges etter en helhetlig plan en rekke/ kjeder av bygninger, totalt inntil 5 enheter.

Hver bygningsenhet kan bebygges med et areal på inntil 60m<sup>2</sup> BYA, og en maksimal mønehøyde på inntil 5,0 meter.

#### **§ 2.7 Byggeområde BUH 3 – utleiehytter/sjøhytter**

I områdene BUH 3 ved kan det bebygges inntil utleiehytter/ sjøhytter. Bygninger skal planlegges etter en helhetlig plan en rekke/ kjeder av bygninger, totalt inntil 3 enheter.

Hver bygningsenhet kan bebygges med et areal på inntil 60m<sup>2</sup> BYA, og en maksimal mønehøyde på inntil 5,0 meter.

#### **§ 2.8 Byggeområde BUN 1 – eksisterende naust**

Eksisterende naust ved Svenskestøa i bevares som en del av den historiske bebyggelsen i havneområdet på Skei. Eksisterende naust kan tilpasses nye bruksfunksjoner, slik at de kan bevares gjennom bruk. Eks. naust skal beholde sin opprinnelige form, materialitet og byggeskikk. Det tillates oppsatt inntil 2 nye naust i område, som skal tilpasses eksisterende naust sin form, størrelse og byggeskikk.

#### **§ 2.9 Byggeområde BUN 2 – naustområde**

Det kan etableres et naustområde tilknyttet campingområder hvor det kan bygges inntil 4 naust. Naust skal ha en helhetlig form, materialitet og byggeskikk og planlegges etter en samlet plan for hele området BUN 2. Naust kan variere i størrelser og plassering, slik at en oppnår en variasjon.

Hvert naust kan bygges med et areal på inntil 25m<sup>2</sup> BYA. og maksimal mønehøyde på 4,5meter Naust kan tilpasses ulike formål som utstyrslager, servicefunksjoner og sjørelaterte aktiviteter tilknyttet campingområdet.

#### **§ 2.10 Byggeområde BUN 3 – enkeltnaust**

Det kan etableres et enkeltstående for grunneier Naust kan bygges med et areal på inntil 25m<sup>2</sup> BYA og maksimal mønehøyde på 4,5meter og tilpasset sjørelatert bruk for grunneier.

### **§ 2.11 Byggeområde BKB 1 – service-/ tjenesteyting**

I eksisterende områdene for servicefunksjoner kan det etableres publikumsrettede funksjoner som kafèdrift, turistinformasjon, sanitæranlegg og kontor-/ personalfunksjoner for personell tilknyttet samferdselsanlegg og beredskap tilknyttet havneområdet.

Aktuelle tilbygg og nybygg skal gis en helhetlig arkitektonisk utforming tilpasset eksisterende bebyggelse. Takform skal tilpasses eksisterende bygg på området.

Området kan bebygges med et samlet BYA på inntil 50% av tomtas areal, og det kan etableres bygg på 2 etasjer og en mønehøyde inntil 10,0meter.

### **§ 2.12 Byggeområde BKB 2 – næringsareal**

I eksisterende områdene mot næringskai kan det etableres næringsareal tilknyttet ulike funksjoner mot havneområdet. Bygninger kan utformes og tilpasses fremtidige behov for sjørelaterte næringsfunksjoner, transport, havnelager for sjørelatert virksomhet og befraktning, med tilhørende personalrom og kontorfunksjoner.

Området kan bebygges med et samlet BYA på inntil 50% av tomtas areal, og det kan etableres bygg på 2 etasjer og en mønehøyde inntil 10,0meter.

### **§ 2.13 Byggeområde BKB 3 – næringsareal**

I områdene kan det etableres næringsareal tilknyttet ulike funksjoner på havneområdet, samt nye næringsmessige og turistrelatert virksomhet. Bygninger kan utformes og tilpasses fremtidige behov for næringsfunksjoner, som salgslokaler, kontorfunksjoner, reiselivsareal, lagerareal, med relevante personal og publikumsløsninger.

Området kan bebygges med et samlet BYA på inntil 50% av tomtas areal, og det kan etableres bygg på 2 etasjer og en mønehøyde inntil 10,0meter.

### **§ 2.14 Byggeområde BKB 4 – næringsareal**

I områdene ved ny fergekai kan det etableres nærings- og industriareal for ny næringsutvikling. Bygninger utformes og tilpasses fremtidige behov for næringsfunksjoner og bakareal tilknyttet havneområdet, salgsrettede lokaler, lagerareal og relevante personal og publikumsløsninger.

Området kan bebygges med et samlet BYA på inntil 50% av tomtas areal, og det kan etableres bygg på 2 etasjer og en mønehøyde inntil 10,0meter.

### **§ 2.15 Publikumsområde BB1**

I område mellom servicebygg og eks. fergeleie kan det etableres et uteoppholdsareal for publikum. Arealet kan etableres på ny brygge og benyttes til uteservering, ventesituasjon og en møteplass sentralt i området. På området kan det etableres sittemøbler og noe takoverbygg for ventende publikum.

På området kan det også etableres informasjonspunkt for fasiliteter på området og reiselivsinformasjon på Leka.

Området skal utformes i en maritim stil, tilpasses øvrige uteelementer og nærliggende bygg, være universelt utformet og tilknyttet fortau- og gangvegsystemet i havneområdet.

## **2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§3.1 Vegutforming - generelle krav**

Hovedveg som fylkesveg med tilsluttende kryssløsninger og frisisiktsoner til kommunale veger og avkjørsler skal utføres iht. vegnormaler fra Statens vegvesen.

Kommunale veger skal utføres iht. kommunal standard på Leke kommune.

Tilslutninger, kryssløsninger og avkjørsler mot hovedveg skal utføres iht. vegnormaler fra Statens Vegvesen.

### **§ 3.2 Hovedveg SV 1**

Offentlig kjørevei, Fylkesveg 7132 Hamnavegen, er regulert tilsluttes mot nytt område for fergeområde SHA 1 i reguleringsplanen. Tilstrekkelig kapasitet og utforming for fergekø/venteområde mot ny fergekai skal reguleres i en egen detaljreguleringsplan for nytt fergeområde.

### **§3.3 Felles avkjørsel SV 2**

Eksisterende felles avkjørsel til næringsområde BKB 1 og 2, næringskai, molo og område for småbåthavn. Kommunal veg som opprettholdes som i dag, men tilsluttes hovedveg med ny kryssløsning ved etablering av hovedveg mot nytt fergeområde eller veg mot næringsområde BKB 4 og områder på Hamneholmen.

### **§3.4 Felles avkjørsel SV 3**

Ny avkjørsel for veg til næringsområde BKB 1, eksisterende fergekai, parkering og publikumsområder og fiskerikai.

### **§3.5 Felles avkjørsel SV 3**

Ny avkjørsel for kommunal veg til næringsområde BKB 4 og områder på Hamneholmen.

### **§3.6 Felles avkjørsel SV 4**

Ny avkjørsel for privat veg til campingområde BUH 1 og 2. Veg tilsluttes eksisterende sti til kulturminneområde Herlaugshaugen i et parti av vegen.

### **§3.7 Turstier/ gangveger SGS**

For turstier SGS 1 og 8 kan det etableres en kombinasjon av tursti og lette brukonstruksjoner ut mot områder på Leiven. SGS 4 er etablert kulturminnesti mot Herlaugshaugen som også kan tilknyttes campingområdet. SGS7 er sti til kulturminne Sildaguden og naust BUN 3 og utleiehytter BUH3.

Bruer skal utføres på en estetisk god måte tilpasset det maritime miljøet, iht. krav om sikkerhet og universell utforming.

### **§3.8 Fortau SPA**

Nye fortau i området skal etableres i tilknytning til hovedveg og avkjørsler i nærings- og publikumsområder, som vist i planen.

### **§3.9 Annet vegareal SVG**

Annet vegareal omfatter tilstrekkelige sideareal for hovedveger og felles avkjørsler som tilrettelegger for tilstrekkelige frisikt, skjæringer/ fyllinger/ grøfter, belysning og snødeponi. Ved utforming av kjøreveger og sideareal skal skjæringer og fyllinger tilpasses landskaps- og parkmessig, slik at veger og omkringliggende områder får en praktisk og estet god utførelse.

### **§3.10 Havn SHA 1**

Område for ny fergekai skal utformes iht. Statens Vegvesens håndbok V431 Ferjeleier. Angitte vegkonturer og avgrensinger innenfor formålsområdet er illustrative. Området skal tilsluttes regulert hovedveg SV 1.

Det skal gjennomføres KU for å kartlegge relevante risikoforhold, begrensninger og avgrensninger for fysisk utforming av fergeanlegget. Dette omfatter også fremtidig nødvendig infrastruktur og elektrifisering.

Området SHA 1 skal detaljreguleres i samråd med sektormyndigheter og iht. vegnormaler og krav til utforming av fergeanlegg fra Statens Vegvesen.

### **§3.11 Havn SHA 2**

Dette området omfatter eksisterende kaiområder for fergekai, næringskai og fiskerihavn. Alle anlegg skal her kunne tilpasses fremtidige behov for utbedring, endring og utvidelse innenfor formålsgrense.

Fiskerihavn opprettholdes i området inntil det foreligger nye lokalisering for kystfiskerne. Ved tiltak innenfor havneområdet skal anleggsutforming og høyder vurderes i forhold til fremvurdert havnivå og lokalklimatiske forhold.

### **§3.12 Havn SHA 3**

Dette området omfatter forlengelse og utvidelse av eksisterende molo. Det kan her anlegges kaianlegg for fiskerihavn og anlegg for tilslutning av utvidelse for småbåtanlegg. Området kan også benyttes som bakareal for fiskerinæring og småbåtanlegg, hvor det kan etableres mindre lagerbygninger tilpasset et dokumentert behov.

### **§3.13 Parkeringsplasser**

Parkeringsplasser SPA 1, 2 og 3 er offentlig parkering for næringsområder og havneområder. Parkeringsplasser SPA 4 er offentlig parkering for friluftsområdet på Hamneholmen. Parkeringsplasser SPA 5 er offentlig parkering for friluftsområder og kulturlandskapet.

Det skal anlegges tilstrekkelig parkeringskapasitet for publikum og ansatte tilknyttet virksomheter innenfor angitt næringsområder.

### **§3.14 Renovasjon**

Det etableres avfallsløsning tilknyttet ulike områder i planen, iht. kommunal renovasjonsordning. Det etableres felles renovasjonsområder på alle byggeområder for camping, næring og havn. Ved friareal og småbåthavn, og i publikums-, camping-, service- og salgsområder skal det tilrettelegges for oppsamling av avfall i avfallsbeholdere.

Felles avfallsanlegg i planområdet skal ha en skjermet utforming med tilstrekkelig og trafiksikker tilgjengelighet for renovasjonsbil.

Alle avfallsanlegg skal ha en estetisk god og helhetlig utforming

### **§3.15 Kommunaltekniske anlegg**

Det kan anlegges felles kommunaltekniske anlegg for nye tomter i vegger og LNF-områder, som tilkobles eksisterende kommunalt anlegg. Nye anlegg anlegges fortrinnsvis på vegger, stier eller plasser, slik at de er tilgjengelig for drift og vedlikehold.

Ved utførelse av kommunaltekniske traseer utenfor opparbeidede areal skal terreng tilbakeføres og revegeteres.

## **4. GRØNNSTRUKTUR**

### **§4.1 Turveger GT**

Det kan etableres opparbeidede nye turveger GT til utsiktspunkt som vist i planen. Turveger skal tilpasses terrengformasjonen og kan utføres med grus/ pukk som overflate.

## **5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL, SAMT REINDRIFT**

### **§5.1 LNF-områder**

LNF område L8 benyttes til jordbruk.

Øvrige LNF-områder inngår som naturlige friluftsområder tilknyttet Skei kulturlandskap.

#### **§4.2 Friluftsmål**

På friluftsområde LF 1 på Leiven og LF 2 på Hamneholmen kan det etableres område for rekreasjon, bading og padling.

På LF 1 kan det tilrettelegges mindre tiltak som sitteplasser, badehus og bade-/ padlebrygge.

På LF 2 kan det tilrettelegges mindre tiltak som sitteplasser, lite sjøhus med padlebrygge.

Tiltak skal bygges i naturlige bestandige materialer og ha en god estetisk utforming.

I begge områder skal det tilrettelegges for universell utformet tilgjengelighet og funksjon.

### **6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

#### **§6.1 Havneområde sjø VHS 1 og 2**

Havneområde VHS 1 er trafikkområde for sjørelatert samferdsel og næringsutøvelse tilknyttet offentlige og private havne- og kaianlegg på Skei Havneområde.

Havneområde VHS 2 er område for utvidet småbåtanlegg og ny fiskerihavn. Småbåtanlegg og kaianlegg skal søkes og godkjennes etter en helhetlig plan som viser kapasitet og utforming av anlegg i sjø med tilknytning til land.

I alle havneområder på sjø skal det tilrettelegges for god regularitet og trafiksikkerhet iht. relevante lover og forskrifter.

#### **§6.2 Småbåthavn VS**

Småbåthavn VS er eksisterende småbåtanlegg tilknyttet atkomst fra eks. molo

#### **§6.2 Friluftsområde sjø VFR 1**

Friluftsområde VFR 1 rundt Leiven er rekreasjonsområde på sjø, som kan benyttes til bading, padling og andre u-motoriserte fritidsaktiviteter på sjø.

### **7. HENSYSSONER**

#### **§7.1 Fareområde høyspentanlegg.**

I eksisterende områder for høyspentanlegg kan det tillates oppført anlegg med tilhørende bygninger som er nødvendig for drift av høyspentanlegg og lavspenninganlegg.

Maksimal høyde på transformator er på 2.5 m målt fra høyeste punkt ved transformator.

Trafokiosk må tilpasses øvrig bebyggelse i materialvalg og farge.

Det tillates ikke annen bebyggelse i fareområde høyspent.

#### **§7.2 Avkjørsel fra Fylkesveg 773**

Avkjørsel/ kryss fra fylkesveg utføres iht vegnormal U:41-V, og krav til frisiktsone angitt i planen.

#### **§7.3 Kulturminner sikringssone**

For kulturminner på Karihaugen og for Sildaguden skal det etableres en tilstrekkelig sikringssone på 5,0meter rundt registrerte kulturminneområdene.

## 7. REKKEFØLGEBESTEMMELSE

### §8.1 Anleggstiltak generelt

Før oppstart av anleggstiltak i området skal det foreligge plan for HMS og sikkerhet for gjennomføring av tiltak for det planlagte tiltaket. Planen skal foreligge sammen med øvrig dokumentasjon ifm. søknad om anleggstiltak i området.

### §8.2 Anleggstiltak infrastruktur

Før det gjennomføres anleggsarbeider for utbygging av kommunaltekniske anlegg i reguleringsområdet, skal det vurderes behov for etablering av en utbyggingsavtale med Leka kommune.

### §8.3 Anleggstiltak masseutfylling i sjø

Før det kan gjennomføres masseutfylling i sjø skal det gjennomføres geologiske undersøkelser og dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot ras eller andre hendelser som følge av planlagte tiltak.

Der det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon av sjøbunnen fra marinbiolog, skal det gjennomføres nye marinbiologiske undersøkelser som avklarer forholdet til biologisk mangfold og truede arter i området.

### §8.4 Detaljregulering SHA 1

For område SHA 1, område for nytt fergeleie, skal det foreligge tilstrekkelig konsekvensutredning (KU), og gjennomføres en egen detaljreguleringsplan før tiltak på sjø og land for samferdsel, anlegg, installasjoner og bygninger kan gjennomføres. Planarbeidet skal utføres iht. den til hver tid gjeldende lover, forskrifter og veg-normaler for et komplett fergeanlegg på sjø og land, tilsluttet øvrig infrastruktur i området.

Forholdet til endret lokalisering for hurtigbåtanløp til eks. fergekai skal også vurderes og planlegges som en forutsetning for etablering av nytt fergeleie i området.

### §8.2 Sikring av kulturminner

Før det kan gjennomføres tiltak rundt eksisterende kulturminner i planområdet skal nødvendig sikringssoner være etablert, området sikret og godkjent skjøtselsplan med kulturminneforvaltningen foreligge. Ved

Namsos, 05.11.21, Arkitektkontoret Blom as