



Leka kommune

Reguleringsbestemmelser for:

Detaljregulering Einvika hytteområde – 10/16

Dokumenter:	Datert:	Sist revidert:
Plankart	19.01.2025	
Bestemmelser	19.01.2025	
Planbeskrivelse	19.01.2025	

PlanID: 5052_2022-003

Arkivsak ID: 2021/449

Vedtak kommunestyret

Sak:

Dato:



INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	Generelt.....	4
1.1	Planens hensikt:.....	4
1.2	Arealoppgave:.....	4
2.	Fellesbestemmelser for hele planområdet.....	5
2.1	Automatisk fredede kulturminner (§ 12-7 nr. 6)	5
2.2	Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4).....	5
2.2.1	Terrengutforming.....	5
2.2.2	Overvannshåndtering,.....	5
2.2.3	Samfunnssikkerhet.....	5
2.2.4	Universell utforming.....	5
2.2.5	Vegstengning	5
2.2.6	Utslippsledning	5
2.3	Byggesøknad (§ 12-7 nr. 6)	5
3.	Bestemmelser til arealformål	6
3.1	Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1).....	6
3.1.1	Generelt.....	6
3.1.2	Utleiehytter (UTL)	6
3.1.	Uthus/naust/badehus (UNB)	7
3.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)	7
3.2.1	Felles-bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	7
3.2.2	Veg (V).....	7
3.2.3	Gang-/sykkelveg (GS).....	7
3.2.4	Annen veggrunn – grøntareal (AVG)	7
3.2.5	Parkering (P)	8
3.3	Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)	8
3.3.1	Friområde (FRI1, FRI2, FRI3)	8
3.4	Landbruks-, natur- og friluft-formål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5).....	8
3.4.1	Landbruk (L1-L3).....	8
3.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)	8



3.5.	Badeområde (VBAD).....	8
4.	Bestemmelser til hensynssoner (§12-6)	8
4.1	Frisiktsone (§ 12-6).....	8
5.	Rekkefølgebestemmelser (§12-7 pkt 10).....	9
6.	Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene	9



1. Generelt

1.1 Planens hensikt:

Formålet med reguleringen er å legge til rette for etablering av utleiehytter i turistøyemed.

1.2 Arealoppgave:

Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1171 - Utleiehytter (3)	9,0
1589 - Uthus/naust/badehus	0,6
Sum areal denne kategori:	9,6
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (3)	3,0
2015 - Gang-/sykkelveg (3)	1,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (3)	0,4
2080 - Parkering	0,4
Sum areal denne kategori:	5,0
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3040 - Friområde (3)	6,0
Sum areal denne kategori:	6,0
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (daa)
5110 - Landbruksformål (3)	0,9
Sum areal denne kategori:	0,9
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
6770 - Badeområde	9,5
Sum areal denne kategori:	9,5
Totalt alle kategorier:	31



2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

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

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

2.2.1 Terrengutforming.

Terreng som er berørt av utbygging, som ikke har annen funksjon, skal tilsås av stedlige arter å gi en naturpreget utforming. Rydding av vegetasjon er tillatt og ønskelig for å ta vare på naturtype kystlynghei. Naturtype kystlynghei skal bevares i området som ikke er bebygd. Det eksisterende humusdekket med lyng skal bevares.

2.2.2 Overvannshåndtering,

Grøfter og overvannsrør utformes for å kunne ta imot økte vannmengder som følge av klimaendringer iht. offentlige anbefalinger.

2.2.3 Samfunnssikkerhet

Gulv i bebyggelse som beboes skal ha en minimumshøyde på kote +3,6 (NN2000)
Landdel av badeplatt/badehus kan plasseres med bruksflate helt ned i middel høyvann eller høyere.

2.2.4 Universell utforming

Det forutsettes av utleie-enheter, stier og anlegg gis universell utforming så langt det er mulig.

2.2.5 Vegstengning

Det forutsettes at avkjørsel til innjord direkte fra Solemsveien stenges som vist i plankart.

2.2.6 Utslippsledning

Utslipp fra utslippsledning skal ligge 50 m fra land eller 5 m under laveste lavvann. Utslipps-sted skal ligge dypere enn 2 m under laveste lavvann.

2.3 Byggesøknad (§ 12-7 nr. 6)

Søknad om byggetillatelse skal inneholde følgende:

- Situasjonsplan og utomhusplan i målestokk 1:200 som viser:
 - Bebyggelsens plassering.
 - Parkering, gang- og kjøremønster.
 - Utforming av terrenget (høydeangivelse) og eventuelle forstøtningsmurer.
 - Isådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus.



- Areal for uteopphold/lek.
- Tverrsnitt som viser (kotesatt):
 - Adkomst med stigning.
 - Plassering av bygg.
 - Høyde for topp grunnmur.
 - Høyde topp møne og gesims.
 - Høyde for inngangsparti.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Generelt.

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

Laveste nivå for gulvnivå på landfast del av badeplatt/badehus: 0,70 m (NN2000)

3.1.2 Utleiehytter (UTL)

3.1.2.1 Generelt:

I området tillates oppført utleiehytter.

3.1.2.2 Utnyttelsesgrad – BYA m²

Ved bygging av utleie-hytter skal maksimal størrelse være 50 m² BRA.

3.1.2.3 Høyde på bebyggelse

Utleiehytter kan ha en maksimal mønehøyde på 5m måle fra gjennomsnittlig terreng høyde rundt bygget.

3.1.2.4 Arkitektoniske krav

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

Takvinkel på bygg i området skal være på mellom 0 og 40 grader og utføres i matte nyanser av sort, grå eller grønn. Det tillates torvtak.

Hyttene settes på søyler for å reduserer behovet for sprengning.



3.1. Uthus/naust/badehus (UNB)

3.1. .1 Generelt

Området skal nyttes i forbindelse med badeaktiviteter. Det kan anlegges badeplattung og badehus med mulighet for å sitte i ly for sol og vind.

3.1. .2 Utnyttelsesgrad

I området kan det lages en plattung med laveste tillatte høyde middel høyyvann (0,70 m NN2000) og høyeste tillatte høyde +1,2 NN2000. Plattung og badehus kan samlet ha et areal på inntil 50 m². Badehus kan ha maks areal 20 m².

3.1. .3 Høyde på bebyggelse

Badehus kan ha en maks mønehøyde målt fra plattung på 3,3 m.

3.1. .4 Arkitektoniske krav

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

Takvinkel på bygg i området skal være på mellom 0 og 20 grader og utføres i matte nyanser av sort, grå eller grønn.

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

3.2.1 Felles-bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Veiene skal bygges med formål om høy trafiksikkerhet for myke trafikanter. Det tillates ført nedgravd rør og kabelanlegg i veg og gangstier

Byggegrense langs privat/felles vei settes til 5m.

3.2.2 Veg (V)

Veien skal brukes som tilførselsvei for utleiehytter, samt grunneier og leietaker på eiendommens landbruksjord.

3.2.3 Gang-/sykkelveg (GS)

Stier skal ha en tillatt maks bredde på 3 m når området er ferdig utbygd. Stier skal anlegges slik at de er lite framtrædende i landskapsbildet. Stier kan brukes som anleggsveier i byggeperioden.

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Areal er kant av offentlig veg.



3.2.5 Parkering (P)

Areal er parkering for gjester ved utleiehytter.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (FRI1, FRI2, FRI3)

Området er strandsone ved sjøen og buffersone mot landbruksjord.

Det tillates ikke inngrep i området utover rydding av rekved og søppel. Rydding av vegetasjon tillates jmf. rydding av arealer for kystlynghei beskrevet i kap. 2.2 Funksjons- og kvalitetskrav.

Fyllinger i strandsonen er ikke tillatt.

3.4 Landbruks-, natur- og friluft-formål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Landbruk (L1-L3)

Området skal nyttes til landbruksområde.

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

3.5.1 Badeområde (VBAD)

Området skal brukes til bade-område.

Det tillates fjerning av steiner og tang.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§12-6)

4.1 Frisiktsone (§ 12-6)

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

Innenfor frisiktsonen skal det til enhver tid være frisikt i en høyde på 0,5 m over de tilstøtende vegers planum. Frisiktsonens størrelse skal være 6*126m med 6 meter målt fra veiskulder til førerplass (øyepunkt) bil på utkjøring og 126 m målt langs senterlinje vei til bil på hovedvei. I tillegg kontrolleres det at planet mellom øyepunkt i sekundærvegen og kjørebanelen (på asfalt) i primærvegen, er fritt for sikthindringer.



5. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 pkt 10)

Tilførselsvei, strøm, vann og avløp med slamavskiller skal være på plass før tilkoblet utleie-enhet kan tas i bruk.

Vei gis en permanent utforming iht. kap. 3.2.3 Gang-/sykkelveg (GS) senest året etter at utbygging er ferdigstilt i gitt retning.

Terreng gis en permanent utforming iht. kap 2.2 Funksjons- og kvalitetskrav senest året etter at utbygging er ferdigstilt langs gitt stikkvei.

Strøm, vei/sti, vann og avløp legges i samme trase og anlegges samtidig når det er teknisk mulig for å sikre minst mulig natur-inngrep.

Ev. Pumpeledning fra pumpekum legges samtidig med øvrige rør.

6. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene.

- Reguleringsplankart 19.01.2025