



**REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR NORD-LEKSA
DELER AV EIENDOMMEN GNR 58 BNR 1 I
AGDENES**

Plankart datert: 08.12.2000 Sist revidert: 24.01.2002 **Egengodkjent: 20.03.2002**

Reguleringsbestemmelsene er gitt i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 25

§ 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor reguleringsgrense vist på tilhørende plankart.

§ 2. Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder (§25.1)

Område for bolig

- planlagt (B1)

Område for fritidsbebyggelse

- planlagt (tomt 1 – 38, (tomt 6, 7, 9, 19 og 21 er tatt ut.)) og eksisterende (angitt med gnr/bnr)

Område for naust (N1 – N7)

Område for Kai / Lager

Landbruksområde (§25.2)

Område for jord- og skogbruk (L)

Offentlige trafikkområder (§25.3)

Kjøreveg (V1)

Trafikkområde i sjø (T)

Fareområder (§25, 1. ledd nr.5)

Høyspenningsanlegg

Spesialområder (§25.6)

Privat småbåthavn (Molo)

Bevaring kulturminne/ Landbruk (BE/L)

Bevaring kulturminne (BE)

Masseuttak / Naust (M/N)

Masseuttak / Felles parkering (M/P)

Friluftsområde / Fiske, allmenn ferdsel (F/F)

Friluftsområde (F)

Fellesområder (§25.7)

Felles adkomstveg (V2-V6)

Felles parkering (P1 – P9, (P7 er tatt ut))

Felles vinterparkering (P4)

§ 3. BYGGEOMRÅDER

Fritidsbebyggelse

- §3.1 Hytteplasseringene er markert i terrenget med en pel nummerert korresponderende med plankartet. Pelen skal falle innenfor hyttas grunnmur. Møneretning er angitt på plankartet. Bygningsmyndigheten kan fravike møneretning i de tilfeller dette gir en bedre praktisk løsning uten at det kommer i konflikt med §3.2. I de tilfeller punkt feste er valgt som eiendomsform, skal vedkommende hytter ha et nærareal som utelukkende disponeres av den enkelte hytteeier. Nærarealet bestemmes av formåls grensen på kartet.
- §3.2 Bygningsmyndigheten skal gjennom behandling og godkjenning av byggesøknad sørge for at hyttenes form og fargevalg underordner seg de naturlige omgivelsene i området. Det skal tas særlig hensyn til dette for tomter med stort innsyn. Taktekking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning. Tillatt BYA = 15 %.
- §3.3 Uthus, anneks og lignende skal sammenbygges med hytta der dette er teknisk mulig og der frittstående løsning ikke gir et bedre landskapsmessig resultat. Maks tillatt grunnflate er 25 m². Maks tillatt bruksareal er 20 m².
- §3.3 Byggearbeid og tomtegraving skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. Ut over det som er nødvendig for opparbeiding av hyttetomt skal ingen vegetasjon fjernes uten grunneiers samtykke.
- §3.4 Gjerder og flaggstenger tillates ikke anlagt i området.
- §3.5 Vann tillates ikke innlagt i hyttene før det foreligger godkjent avløpsplan og avløpsanlegg for området.
- §3.6 Vegadkomst og parkering skal være anlagt før hyttene tas i bruk.
- §3.7 Ev. strømforsyning til hyttene skal skje ved jordkabling.
- §3.8 Ved eventuell fradeling av Tomt 31 skal tomtegrensen ned mot sjøen trekkes nærmest mulig hyttebygningen slik at man oppnår et bredest mulig belte mellom privat hytteeiendom og sjøen.

Naustområde (N1 – N7)

- §3.8 Areal merket med N1 –N7 kan nyttes til bygging av naust evt. båttopplag.
- §3.9 Naustene kan oppføres som fellesnaust eller enkeltnaust.
- §3.10 Teknisk hovedutvalg skal påse at naustene får en plassering, utforming og fargevalg som svarer til tradisjonell byggeskikk i området.

Boliger (B1)

§3.11 Boligen skal nytte privat vannforsyning og privat avløpsanlegg.

§ 4. LANDBRUKSOMRÅDER

Områder for jord- og skogbruk (L)

§4.1 I områder regulert til jord- og skogbruk er det bare tillatt oppført bygninger og anretninger som har direkte tilknytning til bruken av området som landbruksområde. Unntak gjelder tekniske anlegg i forbindelse med hytteområdet som forutsettes anlagt i henhold til denne plan.

§ 5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveg (V1)

§5.1 Det angitte områder skal nyttes til offentlig kjøreveg som vist på plankartet.

Trafikkområde i sjø (T)

§5.2 Området skal primært nyttes til ferjetrafikk. Tiltak aktiviteter som er til hinder eller ulempe for ferjetrafikken tillates ikke.

§ 6. FAREOMRÅDER

Høyspenningsanlegg

§6.1 Det angitte område er regulert for høyspentlinje

§ 7. SPESIALOMRÅDER

Privat småbåthavn (molo)

§7.1 Innen området kan det oppføres småbåthavn. Nødvendige parkeringplasser må opparbeides i samsvar med plankartet, på området regulert for masseuttak og parkering (M/P), innen moloen tas i bruk.

Bevaring kulturminne / Landbruk (Be/L)

§7.2 Innen spesialområde bevaring kulturminne kombinert med landbruk, kan landbruk drives som tidligere. Det må ikke foretas inngrep i marka, for eksempel grøfting, som går dypere enn tidligere pløyedybde. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen området må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturmyndighetene.

Bevaring kulturminne (Be)

§ 7.3 Innen bevaringsområdet må det ikke foretas noen form for inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha en uheldig virkning på arealet.

Masseuttak/ naustområde (M/N)

§7.4 Området skal i første omgang brukes til masseuttak i forbindelse med utbygging av molo. Når masseuttaket er avsluttet går formålet over til vinterlagringsplass for båter evt. båthus. Før båthus settes opp må det i forbindelse med byggesøknaden være med en situasjonsskisse som angir plassering av båthusene.

Masseuttak/ Felles parkering (M/P)

§7.5 Området skal i første omgang brukes til masseuttak i forbindelse med utbygging av molo. Når masseuttaket er avsluttet går formålet over til felles parkeringsplass. Parkeringsplassen skal være felles for besøkende i småbåthavna samt hyttetomt 25 og 26 og gnr. 58 bnr.1.

Friluftsområde / Fiske, allmenn ferdsel (F/F)

§7.6 Området kan nyttes til fiske og allmenn ferdsel samt bading.

Friluftsområde (F)

§7.7 Innenfor områder regulert som friluftsområde tillates ikke tiltak som er til hinder for eller forringelse av områdets bruk som friluftsområde.

§ 8. FELLESONMRÅDER

Felles avkjørsler (V2 – V6)

§8.1 Kjøreveg V2 er felles for hyttetomt nr. 27-31, boligtomt B1 og gnr 58 bnr. 1, 6, 8, 9, 11, 14 og 22 samt tilkomst til P1 og P2.
Kjøreveg V3 er felles for gnr 58 bnr.1, 22 samt tilkomst til naust N6.
Kjøreveg V4 er felles for hyttetomt nr 1 – 20 og 37 og 38, samt tilkomst til parkeringsplass P4 – P6.
Kjøreveg V5 er felles for gnr. 58, bnr. 1 og 22, samt brukere av småbåthavna.
Kjøreveg V6 er feller for gnr. 58, bnr. 1 og brukere av småbåthavna.

Felles parkering (P1-P9.)

- §8.2 P1 skal opparbeides for å betjene hyttetomt 30 og 31 samt gnr. 58 bnr. 8 og 6.
P2 skal opparbeides for å betjene hyttetomt 27 - 29.
P3 skal opparbeides for å betjene hyttetomt 23 og 24 samt besøkende til N1.
P4 skal opparbeides for å betjene hyttetomt 22, og 33-36. Den skal også fungere som vinterparkering for hyttetomt 1-20, 22-24, og 33-36 og gjesteparkering.
P5 skal opparbeides for å betjene hyttetomt 1 – 8, 11, 12, og 32.
P6 skal opparbeides for å betjene hyttetomt 10, 13 – 20 og 37-38.
P8 er parkeringsplass for eksisterende hyttefelt, gnr.58 bnr.10 – 19.
P9 skal opparbeides for å betjene brukere av naustområde N2.

Alle parkeringsplasser ved offentlig veg skal med unntak av avkjørselspunktet, være atskilt fra vegen. Avkjørsler skal tilfredsstillende vegnormalens krav til utforming og siktforhold.

§ 9. FELLESBESTEMMELSER

- §9.1 Byggearbeid og tomtegraving skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og eventuell vegetasjon. Utgravde eller utsprengte masser skal henlegges på steder der det ikke virker skjemmende.
- §9.2 Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner tilsier det, tillates av teknisk hovedutvalg innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven samt bygningsvedtektene.
- §9.3 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

Koordinatliste for planlagte hyttetomter:

Tomt nr	x-koordinat	y-koordinat
1	623057	-66096
2	623012	-66104
3	622858	-66066
4	622837	-66136
5	622778	-66090
8	622881	-65970
10	622956	-65949
11	623038	-66000
12	622965	-66045
13	622968	-65871
14	623058	-65813
15	623099	-65745
16	623123	-65641
17	622997	-65698
18	622986	-65775
20	622964	-65810
22	623164	-66294
23	623248	-66343
24	623284	-66277
25	623206	-65651
26	623068	-65567
27	623390	-65741
28	623374	-65677
29	623412	-65627
30	623525	-65514
31	623467	-65512
32	622930	-66096
33	623096	-66270
34	623022	-66252
35	623037	-66292
36	623152	-66354
37	623027	-65924
38	623006	-65839

PLANBESKRIVELSE

Plankart datert: 08.12.2000 Sist revidert: 24.01.2002 Egengodkjent: 20.03.2002

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger sør for vegene på Nord Leksa i Agdenes kommune. Reguleringsplanen omfatter totalt et landareal på ca. 550 dekar.

Reguleringsplanen omfatter 33 nye hyttetomter og 16 eksisterende fritidseiendommer, 7 naustområder, ei planlagt boligtomt, småbåthavn og friluftsområde. De planlagte hyttetomtene ligger under eiendommen Nord Leksa gnr.58 bnr.1 og er lagt slik på eiendommen at utnytting av dens ressurser for øvrig ikke vanskeliggjøres.

FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Planarbeidet er startet opp etter forespørsel fra Inge Leksen, hjemmelshaver til gnr 58 bnr 1.

Reguleringsplanen fremmes for å styrke eiendommenes næringsgrunnlag. Det er områder på eiendommen som er godt egnet til hytter og en utbygging av hytter i området sør for vegene på Nord Leksa vil gi en utnytting av ressurser som i dag ligger unyttet. Etter at Leksa fikk fast ferje samband har etterspørselen etter hyttetomter økt.

Eieren ønsker å stå fritt med hensyn til å selge eventuelt bortbygde hyttetomtene.

PLANDOKUMENTENE

Plandokumentene består av reguleringsplan i målestokk 1:2500 datert 08.12.00. Oversiktskart i målestokk 1:50000, tilhørende reguleringsbestemmelser samt denne planbeskrivelsen.

PLANFORSLAGET

Veger, adkomst og parkering

Felles adkomstveg (V2) som tar av fra kommunevegen i retning nord øst er gårdsvegen til bnr 1 og bnr.22 samt flere eksisterende og planlagte fritidseiendommer. Den er også adkomstveg til parkeringsplass P1 og P2.

Felles adkomstveg (V3) som tar av fra kommunevegen møt øst, ned mot sjøen i Heradsvika, fører til naustområde N6 og flere fritidseiendommer.

Felles adkomstveg (V4) til hyttetomtene er tilknyttet kommunevegen (V1) vest for dyrkamarka midt på øya. Adkomstvegen starter i parkeringsplass P4 som også skal fungere som vinterparkering for alle ny hyttetomter i området. Adkomstvegen er altså ikke tenkt brukt når det er snø.

Den er ca 450m lang og ender i en snuplass nede ved sjøen. Det er også her avløpsanleggets slamavskiller skal ligge.

Felles adkomstveg (V5) går fra kommunevegen ned til den gamle kaia og er felles for gnr. 58 bnr 1 og 22 samt besøkende av småbåthavna.

Felles adkomstveg (V6) går ned til småbåthavna fra V5.

Reguleringsbredden på V1 er 11m, V2 er 6m, V3 er 4m, V4 er 3,5 m, V5 er 11 m og V6 er 8,5m.

Langs adkomstveg V4 er det 3 parkeringsplasser.

Ved kommunevegen, nede ved ferjekaia, er det planlagt et område for masseuttak, som senere skal gå over til å være parkeringsplass og vinterlagringsplass for båter evt. båthus. Massen vil bli tatt ut i forbindelse ved bygging av molo i Heradsvika.

Det er beregnet 1,5 parkeringsplass for hver hyttetomt. Alle eksisterende hyttetomter i Heradsvika har parkeringsplass på egen eiendom bortsett fra gnr.58 bnr.8 som skal benytte parkeringsplass P1.

Boligtomta

Boligtomta ligger ved felles adkomstveg V 2 og er på ca 0,75 daa.

Hytteområdet

Planlagte hyttetomter ligger i hovedsak sør for kommunevegen, mellom Kuneset og Heradsvika. Dette feltet ligger vent mot sør/sørøst og med utsikt mot fastlandet. De fleste hyttetomtene ligger plassert i en avstand fra sjøen på ca.100-300meter. Det er lite vegetasjon i området, men det er lagt stor vekt på å unngå siluettvirkning på hyttene.

Det er også planlagt 7 hyttetomter som vender mot vest med utsikt mot havet og øyene utenfor. Det er også for disse tomtene lagt stor vekt på å unngå siluettvirkning.

Det er også planlagt 5 hyttetomter i Heradsvika, sør/øst vendt, med utsikt mot fastlandet. I dette området er det bedre med vegetasjon men målet om å unngå siluettvirkning har vært etterstrebet også her.

Lokaliseringen av hyttene er ikke til hinder for ferdsel og utnytting av strandsonen, men strandsonen er lite egnet for ferdsel og bading da området er noe bratt.

Innenfor området er det lokalisert i alt 33 nye hyttetomter (Tallet var opprinnelig 38, men tomt nr. 6, 7, 9, 19 og 21 ble vedtatt tatt ut i løpet av behandlingen av planen), hver med et areal på ca 0,8 daa. Arealet mellom hyttetomtene er regulert til landbruk.

Alle nye hyttetomter er innmålt med GPS.

Friluftsområde

Et område langs sjøen mellom hytte nr.5 og nr.20 er regulert til friluftsområde.

Naustplasser

Naustområde N1 og N2 er to nye naustområder i Sundet og er tenkt lagt ut til felles nausttomter og båtopplagringsplass for hyttene.

Naustområdene N3 og N4 er allerede etablerte naustområder for det eksisterende hyttefeltet i Sundet.

Gjennom denne planen er imidlertid områdene gjort litt større og tegnet inn på plankartet i tråd med faktiske forhold. (Innmåling med GPS har gjort dette mulig)

Naustområde N5 er privat og tilhører gnr.58 bnr.22.

Naustområde N6 omfatter to private nausttomter til h.h.v. gnr. 58 bnr. 1 og 6 samt areal til 2 nye naust.

Naustområde N7 omfatter to private nausttomter til h.h.v. gnr. 58 bnr. 1 og 22 samt areal til 2-4 nye naust.

Det er ønskelig at diskusjonen om enkeltnaust/ fellesnaust kan tas i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

Sjøarealene

Arealet utenfor ferjekaia er regulert til offentlig trafikkformål, trafikkområde i sjø.

Området rundt den planlagte moloen i Heradsvika er regulert til spesialområde, privat småbåthavn.

Ellers er områdene i sjøen regulert til spesialområde, Friluftsområde / Fiske, allmenn ferdsel i kombinasjon. En kan ikke se at disse formålene i kombinasjon skal skape problemer. En tror heller ikke at dette vil være til hinder for eventuell bading.

Områder for bevaring.

Dyrkamarka på planen er regulert til spesialområde, *bevaring kulturminne kombinert med landbruk.*

På selve plankartet får dette området egen skravur og påskriften: Kulturminne- boplassområde.

Det er i tillegg påvist 4 gravrøys(er) og disse er tegnet inn på planen. Tre områder omkring disse gravrøysene er regulert til spesialområde til *bevaring kulturminne.* Områdene har på plankartet fått egen skravur og påskriften: Kulturminne gravrøys(-er).

Disse bevaringsområdene er tatt med i planen etter anbefaling fra fylkeskommunens kulturavdeling som utarbeidet en arkeologisk rapport over planområdet høsten 2000.

Landbruksområder

Den resterende del av eiendommen er regulert til landbruksområde.

Tekniske anlegg

Det skal settes opp vannposter på strategiske steder i området. Det skal bygges en vannoppsamlingsdam på vestsida av toppen av Heradsvikhøgda. Vann kan ikke legges inn i hyttene før godkjent avløpsplan foreligger. Arbeidet med utarbeidelse av slik plan vil begynne umiddelbart etter at denne planen er sendt inn til behandling.

Inntil godkjent avløpsplan foreligger skal det dessuten brukes utedo med lukket kum, formuldingstolett eller et annet system med lukket beholder til privetavfall.

Husholdningsavfall forutsettes samlet ved ferjeleiet. For deretter å bli fraktet til offentlig avfallsplass eller annet godkjent sted.