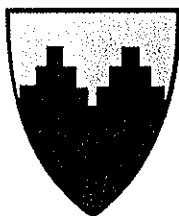


FORENKLET
REGULERINGSPLAN
FOR
SKJØTNINGBERG

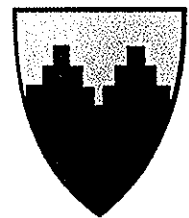


UTARBEIDET AV
LEBESBY KOMMUNE



EGEN GODKJENT KOMMUNESTYRET

KSSAK 56/97 30.06 1997



2. BAKGRUNN

Reguleringsplanen har sin bakgrunn i ønske om en *helhetlig plan* for arealdisponering i Skjötningberg generelt. Det er ikke utarbeidet delplan eller reguleringsplan som fastlegger bruken av arealer til det man ønsker, en den generelle arealplanen. Det er også nødvendig med retninglinjer for oppføring og vedlikehold av bebyggelse.

Selv om Skjötningberg er fraflyttet, er stedet mye brukt til rekreasjon. Bebyggelsen brukes også til fritidsbebyggelse i store deler av året. Det er forøvrig stor pågang på tomt eller feste til fritidsbebyggelse.

Det som utløste planprosessen er at grunneier Per Klykken søkte i brev datert 14.09.1993, Lebesby kommune om å fradele 6 hyttetomter på sin eiendom gnr. 38 bnr. 2 og 20 i Skjötningberg. En reguleringsplan ville gjøre denne søknadsprosessen om fradeling enklere.

I medhold av Plan- og bygningslovens § 27-1 vedtok Lebesby kommunestyre den 14.12.1993 å fremme forenkla reguleringsplan for området som i kommuneplanens arealdel er LNFsone - B. LNFsone - B gir tillatelse til spredt fritidsbebyggelse. Reguleringsplanarbeidet utføres av Lebesby kommune.

Etter ønske fra Fylkesmannens planavdeling og Fylkesmannens miljøvernadv. vedtok kommunestyre i møte 21.04.94 å utvide planområdet til også å omfatte arealene mellom elva og veien.

Ytre reguleringsgrenser for planarbeidet er som vist på planskissen.

3. FORMÅL

Formålet med planen er i hovedsak å fastsette rammer for en videre utvikling av stedet på grunnlag av historiske, antikvariske og miljømessige verdier. Planen skal også sikre bevaring av verneverdig bebyggelse, natur og stedets særpregne miljø. For å ha et godt styringsverktøy for arealdisponeringen i framtiden, skal arealbehovet avklares.

Det skal bla. reguleres til følgende formål;

Offentlige trafikkområder - herunder veier, parkering, havne- område osv.

Byggeområder - herunder til fritidsbebyggelse, industri, naust.

Fareområder samt spesialområder.

4. SAKSGANG

Det er lagt opp til følgende saksgang for reguleringsendringen

1. Oppstart av planarbeidet er kunngjort i aviser med varsel til grunneiere, fagmyndigheter og andre berørte parter. Innspill til planen ble satt til 24.05.94.

2. Planforslaget utarbeides ut fra utkastet, samt innspill fra berørte parter/ organ. Planforslaget legges fram for Planutvalget i løpet av juni 96.

3. Planutvalget gir en høringsfrist på 30 dager på innspill fra berørte parter/ organ.

4. Etter høringsfristens utløp fremmes planen for Planutvalget og videre til godkjenning i Lebesby kommunestyre.

5. FORHOLD TIL EKSISTERENDE PLANER/VEDTAK

Kommuneplanens arealdel

Det er ikke satt krav i kommuneplanens arealdel at det skal utarbeides delplan for området.

Kommuneplanens generelle del

Hovedmål for arealforvaltningen

Kommunen skal sikre nødvendig arealer for bolig og næringsbebyggelse, samt utbyggingsområder for fritidsbebyggelse.

Kommunen skal forvalte arealer på en slik måte at natur og kultur sikres for kommende generasjoner, samt at det på alle steder og bygder sikres arealer for friluftaktivitet og trivselsmiljø.

Retningslinjer:

Kommuneplanens arealdel bestemmer hovedtrekkene for arealbruken i kommunen. Videre skal det utarbeides kommunedelplaner for Kjøllefjord, Lebesby og Kunes som skal formålsbestemme arealbruken innenfor tettsted og bygder i nødvendig detaljert utstrekning.

Kommunen skal foreta en rullerende arealplanlegging. Det vil si at kartlegging av nye arealbehov blir viktig i forhold til rullering av arealplaner som skal vurderes en gang i hver valgperiode.

Arealforvaltningen må bidra til at utviklingen ikke hindrer næringsutvikling og at viktige særinteresser sikres.

Båndlagte arealer til ulike formål må sikres gjennom regulering.

Arealplanleggingen skal bidra til å løse arealkonflikter mellom ulike interesser, som utbyggings- og verne/friluftinteresser.

Reguleringsplaner

Det er ikke tidligere utarbeidet reguleringsplaner som berører planbegrensningen.

6. EIERFORHOLD

Planområdet består i hovedsak av privat grunn, noe kommunal grunn, samt statlig land og sjøarealer

7. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdets størrelse og lokalisering

Planområdet utgjør ca. 0,75 km² og begrenser seg fra Stormyra og ut til Landkomberget. Planområdet er generelt begrenset av fjellet mot vest og sjøen og elva mot øst.

Topografi, grunnforhold og vegetasjon,

Skjøtningberg er omkranset av massive fjell, men med åpning mot havet i nord/øst og opp mot dalen i sør. Men mellom fjellene er landskap tildels flatt og strekker seg ca 1,5 km fra sjøen og oppover dalen.

Stedet har også en fin sandstrand som er mye brukt til rekreasjon. Det er etablert grillplass og utedo i tilknytning til strandområdet.

Grunnforholdene innenfor planområdet er i hovedsak morene og fjell på vestsiden og sandjord på østsiden av veien.

Landskapet i Skjøtningberg er beskjedent men likevel frodig da det er mye grøn grasmark, lyng/småkratt og våtmarksområder. Mose, lyng og grasarter står i hovedsak for planområdets grønne preg. Planområdet bærer også preg av tidligere husdyrhold, da det er mye overflate- dyrket mark innenfor planområdet.

Vegetasjon

Vegetasjonsdekket i planområdet er beskjedent, og er typisk i forhold til lokaliseringa på ca. 71 grader nordlig bredde. Som større sammenhengende grøntområde er den gamle kirkegården ved Kirkeelva, samt elvedalen langs Bruveien.

Mellom boligene finner man tilsådde plener samt bjørke- og rognetrær

Eksisterende bebyggelse

Selve Skjøtningberg er lokalisert ovenfor og på vestsiden av havna. Her ligger det som er igjen av den gamle hovedbebyggelsen. Langs veien ned til Skjøtningberg er det bygd noen fritidsboliger. Her ligger også to kirkegårder, en gammel som ikke er i bruk og en av nyere dato. Videre ut mot Landkomberget står fritidsboliger som tidligere i hovedsak ble oppført som næringshytter.

Der er for øvrig et ønske å bevare en del av den gamle etterkrigs bebyggelsen, denne bebyggelsen er røstet langs veien og med fasaden mot veien. Videre bør den innerste molloen bevares. Innenfor denne ligger forøvrig en eksisterende kai med redskapshus.

Klima

Klimamessig ligger planområdet eksponert for flere vindretninger. Den mest framtrædende vindretning kommer fra nord - nord/øst. Selve Skjøtningberg er ellers godt beskyttet mot

vindretninger fra nord og vest.

For oppankring av båter er det mest egnet å ligge, i le av molloen.

Benyttede friluftsområder

Friluftsområde innenfor planområdet er gjerne i tilknytning til havna, stranda og oppover langs elva.

“Varpa vannet” som ligger tett ovenfor stranda, er spesielt viktig som biotop for fugler og dyr.

Videre er det frodig bærmark innenfor planområdet.

8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Beskrivelse av byggeområdene.

Den mest fremtredende bebyggelsen er gjenreisningsbebyggelsen fra 1950- og 60-tallet, men på hver side av denne langs veien har det vokst opp nyere fritidsboliger.

I området ovenfor havna, der den eldre bebyggelsen ligger, er den mest fremtredende gjenreisningsbebyggelsen tenkt bevart som idag. Videre er områdene på sørsiden av dette området tenkt fortettet med flere fritidsboliger. Dette er ønskelig da boligene før stod tettere enn i dag, samt at det vil skape ett mere intimt miljø og et sentrum i Skjötningberg. Videre sørøver langs veien er det avsatt tomter og festetomter med større innbyrdes avstand.

Videre er et område innenfor havna avsatt til industri og et område for oppføring av naust.

Fareområder

Innenfor planområdet er det regulert fareområde der det går høyspentledning.

Hensyn til klima, terreng o.l.

Det tas i planen ingen spesielle hensyn til klima eller terrengforhold.

Miljøkonsekvenser

Et hovedtema i planen er å bevare en del av den opprinnelige gjenreisningsbebyggelsen og å skape et tettere miljø der hovedbebyggelsen ligger. Dette vil forsterke stedets særpreg.

Der er ikke tenkt at kommunaltekniske anlegg skal etableres av kommunen. Legges det vann inn i hyttene må det søkes kommunen om utslippstillatelse i hvert enkelt tilfelle.

For å bevare naturene innefor planområdet er følgende områder med i planen:

Spesialområdene S11 og S12 er friluftsområder men produktivt areal kan nyttes til landbruksformål såfremt ikke naturmiljøet endres i vesentlig grad.

For spesialområdet S 10, fra Varpa og ned til sjøen, skal ikke naturmiljøet endres men være til allmennyttige rekreasjonsformål.

Barn og unge

Områder som er regulert til friluftsområder vil bli viktige områder også for barn og unge.

Veger og trafikk

Den kommunale veien ned til Skjötningberg benyttes slik den er i dag hvor kjørende og gående bruker samme vei. Eksisterende trafikkmønster skal opprettholdes og skal være åpen for alminnelig ferdsel. Det skal ikke opparbeides andre kjøreveier, enn det som er angitt på plankartet.

9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Planforslaget vil gi muligheter for bedre styring ved søknader om fradeling. Videre vil den være en rettesnor for videre saksbehandling av byggesøknader/meldinger om byggearbeider. Behandlingen av slike søknader vil dermed gå raskere, fordi en har retningslinjer når det gjelder stil og formuttrykk på bebyggelsen. Deler av gjenreisningsbebyggelsen og den innerste moloen skal bevares spesielt, slik at de kan bevares i nåværende form best mulig. Videre er alle nye tomter og festetomter plassert på vestsiden av veien ned til Skjötningberg. Dette medfører at vesentlig bebyggelse og naturinngrep ikke skal tillates på planområdet som ligger på østsiden av veien.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FORENKLET REGULERINGSPLAN FOR SKJØTNINGBERG.

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 26 er det utarbeidet følgende regulerings- bestemmelser for planområde som er avgrenset på plankartet.

§ 1 - INNLEDNING

Reguleringsbestemmelsene knytter seg til Forenklet reguleringsplan for Skjøtningberg, Lebesby kommune.

Planens omfang er vist med reguleringsgrense på plankart som er framstilt i målestokk 1 : 5000.

§ 2 - FORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål:

§ 2.1 Byggeområder:

Områder for fritidsbolig:

- Frittliggende fritidsbebyggelse (tomter/fester) (F1 - F10)
- Frittliggende fritidsbebyggelse (punktfester) (F11 - F18)

Områder for naust: (N)

Områder for industri: (I)

§ 2.2 Offentlige trafikkområder:

Trafikkområder land:

- Kjøreveier (T)
- Parkeringsplass (P)

Trafikkområde i sjø:

- skipsled/ båthavn

§ 2.4 Spesialområder:

Friluftsområder på land

Friluftsområder i sjø

Bevaringsområde bygninger, anlegg (S2 og S3)

Kulturelt bevaringsområde (S1, S4 - S8)

§ 2.5 Fareområder:

Høyspentlinjer

§ 3 - FELLESE BESTEMMELSER

§ 3.1 Reguleringsplanens hovedmål

Hovedmålet med reguleringen er å sikre bevaring av fredet og verneverdig bebyggelse og stedets særpregede miljø. Planen skal også fastsette rammer for en videre utbygging og utvikling av stedet på grunnlag av historiske, antikvariske og miljømessige verdier.

§ 3.2 Godkjenning av antikvarisk myndighet.

- a. For arbeider som i henhold til Plan- og bygningslovens § 93 og disse reguleringsbestemmelser, krever byggetillatelse, skal kommunen innhente uttalelse fra antikvarisk myndighet før saken tas opp til endelig behandling. Dette gjelder for områdene I, S2 og S3.
- b. Kommunen kan gjøre mindre vesentlig unntak fra reguleringsbestemmelsene dersom særlige grunner taler for det, og etter at det er innhentet uttalelse fra antikvarisk myndighet.

§ 3.3 Krav til dokumentasjon.

- a. Før nybygg, tilbygg, fasadeendring eller fornyelse av bygninger tas opp til endelig behandling i kommunen, skal det foreligge dokumentasjon som viser den eksisterende situasjon og det nye innpasset i gjenværende bygningsmiljø. Til dette kreves situasjonsplan, samt fasadeoppriss som også viser den nærmeste tilstøtende bebyggelse.
- b. Alle bygningstegninger skal minst være utført i målestokk 1 : 100. Kommunen kan forlange ytterligere tegningsmateriale i en målestokk som gir den nødvendige detaljnivå.

§ 3.4 Varslingsplikt

Dersom det under arbeid i marka skulle komme fram gjenstander eller spor fra eldre tid, må arbeidet stoppes, og melding sendes til kulturminnevernet omgående. Tiltakshaver har ansvar for at dette blir formidlet til de som skal utføre et arbeid i planområdet.

§ 4 - GENERELLE BESTEMMELSER FOR BEVARINGS-/BYGGOMRÅDENE

§ 4.1 Krav til særlige verneverdige bygninger.

- a. Særlige verneverdige bebyggelse skal bevares og vedlikeholdes på en slik måte at bygningenes antikvariske verdi i minst mulig grad forringes.
- b. Innvendig kan bygningene moderniseres i den grad det er nødvendig for å skape hensiktsmessige lokaler. Ved slike arbeider bør mest mulig av eldre planløsning, innvendige vegger og bjelkelag beholdes. Mest mulig av gamle bygningsdeler slik som listverk, innvendige dører o.l. bør beholdes og utbedres.
- c. Utvendig reparasjoner og utbedringer skal utføres slik at eksisterende fasadeutforming

bevares, og slik at mest mulig av eksisterende bygningsdeler , slik som vinduer, dører, utvendig belistning, ytterkledning o.l. beholdes. Alle arbeider skal i størst mulig grad utføres med tradisjonelle materialer og etter tradisjonell håndverksteknikk. Utvendig utbedringer, herunder utskiftning av vinduer og endringer av utvendig farge, skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.2 Øvrig bebyggelse.

For den øvrige bebyggelse tillates vanlig vedlikehold. Ved utbedring, ombygging og fasadeendring skal kommunen sørge for at bygningens karakter tilpasses det øvrige bygningsmiljø.

§ 4.3 Bebyggelsens bruk.

Bebyggelsen kan nyttes til fritidsboliger og uthus (sjå, naust, brygge), men kan også benyttes til mindre næringsvirksomhet og til allmenntilgittige formål som f.eks. museums, utstillings- eller forsamlingslokale. Virksomheter som medfører særlig brannfare, eller som er til vesentlig ulempe for beboerne i området tillates ikke. Det tillates ikke bruk av byggmasse til garasjer og nyoppførelse av slik bygning som garasje.

§ 4.4 Vedlikehold m.m.

Bygninger og konstruksjoner, samt gjerder, innhegninger, skilt o.l. innretninger, skal vedlikeholdes slik at ikke forfall eller fare oppstår, og slik at rimelige skjønnhetshensyn ivaretas. Bygninger tillates ikke revet uten at særskilte grunner foreligger. Riving skal godkjennes av kommunen.

§ 4.5 Gjerder, innhegninger, adkomstforhold.

Det gamle ferdselsmønstre i området skal opprettholdes. Det tillates derfor ikke ført opp gjerder eller innhegninger uten særskilt tillatelse fra kommunen.

§ 4.6 Avløpssystem.

- a. Før byggetillatelse gis for nybygg, skal et eventuelt avløpssystem være godkjent av kommunens Helseråd.
- b. For etablering av nytt avløpssystem i eksisterende bygg, kreves godkjenning på lik linje med nybygg.

§ 5 - SPESIELLE BESTEMMELSER

§ 5.1 BYGGEOMRÅDER

§ 5.1.1 Fritidsbebyggelse (F5 og F6)

- a. Innenfor disse områdene tillates oppført ny bebyggelse til fritidsformål. Ny bebyggelse skal tilpasses det eksisterende bygningsmiljø og oppføres som fortetning langs veien. For plassering og utforming av ny bebyggelse gjelder følgende:
- b. Hovedbygning skal plasseres etter byggelinje langs veien, og orienteres med hovedfasade og inngang mot veien. Møneretningen skal følge veiens retning. Det tillates reist uthus til de enkelte fritidshusene. Uthus kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammene av byggeforskriftene. Det tillates også oppført nye bygninger på eksisterende grunnmurer.
- c. Fritidshyttene skal oppføres i 1 ½ eller 2 etasjer. Høyden fra bakkenivå til gesims skal ikke overstige 6,0 m. Taket skal ha saltaksform med vinkel på minimum 30 °. Taket kan ha ark på en eller begge sider dersom det ikke dominerer takets form.
- d. Uthus skal oppføres i 1 etasje med grunnflate på maksimum 30 m². Uthus skal ha saltak eller pult-tak.
- e. Nye bygninger skal oppføres i tre, og gis en utforming som harmonerer med den eldre bebyggelsen. Utvendig kledning skal være malt trepanel. Taktekking skal være sort papp/skingel eller skifer.

§ 5.1.2 Øvrige fritidsbebyggelse (F1 - F4 og F7 - F18)

- a. For bygninger som ligger innenfor disse områdene, og som ikke berøres av bestemmelsenes § 4.1, tillates oppført nye tilbygg. Tilbygg skal ha minst en vegg felles med hovedbygningen og skal ikke ha større gesims- eller mønehøyde enn denne. Kommunen skal påse at tilbygg harmonerer med resten av bygningens karakter og tilpasses det øvrige bygningsmiljø.
- b. Nye uthus kan oppføres der det etter kommunens skjønn ligger tilrette for det. For utforming av nye uthus gjelder § 12 pkt. 3 og 4.
- c. Innenfor disse områdene tillates nye bygninger (fritidsboliger) oppført på eksisterende grunnmur, på eiendomstomter og på punktfester. For utforming av nye bygninger gjelder § 12 pkt. 2 og 4.

§ 5.1.3 Industriområde (I)

- a. Område for sjørelatert virksomhet
- b. Fasadeforandring, tilbygg og nybygg skal godkjennes av antikvarisk myndighet. Mindre vedlikeholdsarbeider kan godkjennes av kommunen.

§ 5.1.4 Naustområde (N)

- a. Felles naustområde for Skjøtningberg. Tillatt oppført bygning i 1. etasje med saltak. Mønet skal være vendt mot vei. Maksimalt bebyggt areal 40 m² pr. bygg.

§ 5.2 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

§ 5.2.1 Generelle bestemmelser

- a. Definisjoner - offentlige trafikkområder:
 - Kjørevei (T)
 - Parkeringsplass (P)
 - Skipsled / båthavn
- b. Kjøreveien holdes etter dagens veilinje, med eksisterende veibredde. Generell bredde på parkeringsplassene er 6 meters bredde langs veien.

§ 5.2.2 Kjøreveg (T).

- a. Kjøreveien er forutsatt brukt både av kjørende og gående. Det skal opparbeides snuplass ved Landkomberget. Trafikkområdet ved Spesialområde (S4) flyttes mot nord/ vest slik at det blir en sikringszone på 5 meter fra kulturminne (S4). Kjøreveien skal ha grusdekke.

§ 5.2.3 Parkeringsplasser (P)

- a. Området P1 og områdene merket P, skal opparbeides til parkeringsplasser.
- b. Området P1 skal legges spesielt tilrette for busser og campingbiler og skiltet til dette formålet.
- c. Privat parkering er forutsatt å skje med avkjørsel til hver eiendom innenfor F5 - F10 og S3.
- d. Parkering til fremtidig fritidsbebyggelse for F1 - F4 og F11 - F18 skal skje på avsatte parkeringsplasser langs hovedveien.
- e. Dersom det etableres nye allmenntilrette- og næringsnyttige etableringer i områder, skal det opparbeides parkeringsareal i tilknytning til disse.

§ 5.2.4 Skipsled / havn

- a. Skipsled
- b. Område i sjø regulert til havneområde

§ 5.3 SPESIALOMRÅDER

§ 5.3.1 Friluftsområde på land (S10 - S12)

- a. Områder på land som skal nyttes til friluftsområde for ferdsel, rekreasjon og naturopplevelser.
- b. Innenfor området er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller drive virksomhet som er til hinder for området bruk som friluftsområde eller foreta inngrep som kan endre naturmiljøet vesentlig.
- c. Områdene S11 og S12. For disse friluftsområdene er det ikke noe i veien for utnyttelse av produktivt areal til tradisjonelt jordbruk. Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde for S11. Men inngrep skal ikke foretas som kan endre naturmiljøet vesentlig.

§ 5.3.2 Friluftsområder på sjø

- a. Område på sjø regulert til friluftsområde for ferdsel, rekreasjon og naturopplevelser.

§ 5.3.3 Bygningsmiljø og anlegg med særlig verneverdi (S2 - S3)

- a. Område S3 representerer et helhetlig bygningsmiljø som skal bevares. Innefor området tillates ikke oppført nye bygninger, tilbygg eller omfattende ombygning av eksisterende bebyggelse.
- b. På område S2 ligger gammelt moloanlegg som skal bevares.
- c. Fasadeforandring, tilbygg og nybygg skal godkjennes av antikvarisk myndighet.

§ 5.3.4 Kirkegård (S1).

- a. Bygning på S1 og anlegg av enhver art innenfor områdene skal bevares og vedlikeholdes.

§ 5.3.5 Kulturelt bevaringsområde (S4 - S9).

- a. Område som er vernet i følge kulturminneloven.
- b. Markinngrep eller tiltak i de tilgrensende områder til disse områdene, skal forelegges kulturvernmyndighetene.
- c. Området skal vedlikeholdes i samråd med kulturvernmyndighetene - og anlegg, vegetasjon eller annet av kulturell eller historisk verdi skal ikke skades eller fjernes, jfr. Lov om kulturminner av 1978, §§ 3 og 11a.

§ 5.4 FAREOMRÅDER

§ 5.4.1 Område for høyspentledning/ -anlegg

- a. Område regulert til høyspentledninger og transformator.
- b. Ny bebyggelse i fareområdet tillates ikke