

GANGSTØA

hytte- og boligområde på sagaøya Leka



Utsikt fra hytteområde



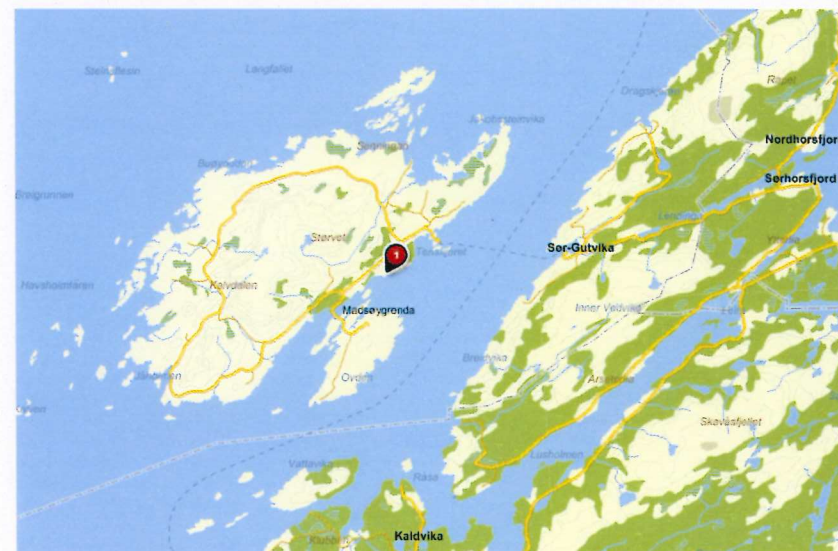


Gangstøa

Gangstøa ligger i Leka Kommune ca. 1 km fra Leka sentrum og like nedenfor Leka Camping. Øya har fergeforbindele fra Gutvik samt daglige anløp av hurtigbåt til å fra Namsos. Området har vegtilknytting fra fylkesveg 762 via kommunal veg som går helt ned til tomteområdet.

På Gangstøa er det også tidligere etablert en molo som gir god atkomst fra sjøen og som også sørger for flott brukskvalitet i strandområdet.

Planområdet ligger sørvendt og har utsikt til sjøområdene mellom Leka og fastland. Strandsonene består av 2 vikar og mellomliggende bergformasjoner. Det er gjort planering mot sjøområdet og dette området opparbeides og tilrettelegges nå til fellesområder og naustområder.





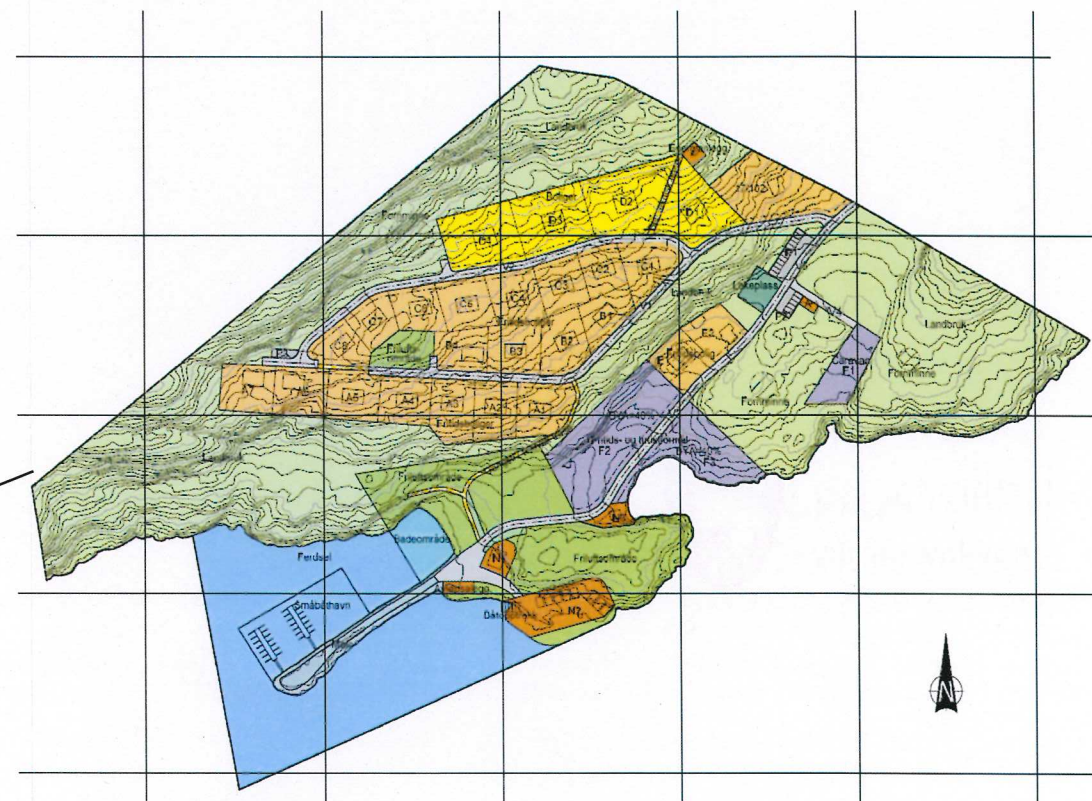
Gangstøa bolig- og hytteområde

Tomtene ligger idyllisk til på sagaøya Leka.

Et naturskjønt område hvor det er tilrettelagt for 20 hyttetomter og 4 boligtomter som er tilrettelagt med tilhørende anlegg på land og på sjø.

Området ligger kun 1 kilometer fra Leka sentrum. Ved Skei finner du også nærmeste nærbutikk, helsesenter samt vertshuset Herlaug.

Reguleringsplan for Gangstøa



Oversiktskart



Fasiliteter

Gangstøa hytte- og boligområde er godt tilrettelagt for bolig- og hyttebyggere og det er planlagt en rekke fasiliteter. Disse inkluderer:

- Servicebygg
- Naust med lagringsmuligheter
- Molo og tilrettelagt for båtøpptrekk fra sjø
- Lekeområde, ballplass og sittebenker/bord
- Vei helt fram til feltet
- Felles parkeringsplass
- El-forsyning og mulighet for bredbånd
- Vannforsyning fra Leka vannverk
- Vakre friluft- og grøntområder



GANGSTØA

Her kan du nyte naturen.



Interiør fra NOA-hytte med utsikt fra Gangstøa.

Gangstøa på Leka er perfekt for de som setter pris på flott natur. Med riktig planlegging kan man også nyte naturen inne i hytta med en fantastisk panoramautsikt utover sjøen som vist på bildet.





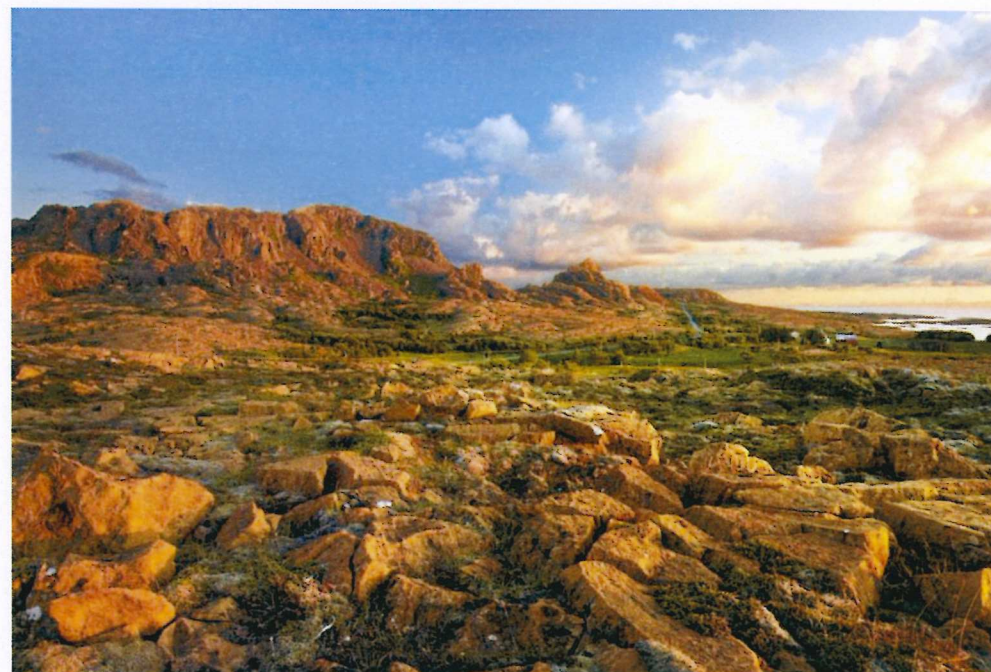
Leka

Sagaøya Leka er rik på kulturminner og kan by på blant annet hulemalerier i Solsemhula, Norges største skipsgravhaug Herlaugshaugen, Ørnerovet og Skeisnesset kultursti. Leka

Leka er Norges nye nasjonalmonument og grunnen til dette er den helt spesielle geologien på øya. Det mest spesielle er kanskje øyas røde serpentinfjell som er en kilde til inspirasjon både for geologer, naturelskere og kunstnere. Man kan også besøke Lekas Steinsenter som viser Lekas dannelse og geologiske oppbygging

Leka er også kjent for fantastiske naturopplevelser. På Leka finner man også Skei og Skeisnesset som er et av Norges 22 utvalgte kulturlandskap.

Dette gjør Gangstøa til en perfekt plass å bygge hytte eller bolig enten det er til privat bruk eller til utleie.



Aktiviteter og severdigheter

I tillegg til vakre naturopplevelser kan Leka også by på mange historiske severdigheter. Øya har også mange tur- og sykkelstier hvor man får oppleve det beste norsk natur i tillegg til spektakulære fjellformasjoner og mangfoldet av bergarter som er helt unikt for Leka. Alt dette finner du i sykkelavstand fra hytte- og boligområde på Gangstøa.



Severdigheter og aktiviteter på Leka

- Jakt & fiske
- Havrafting
- Hvalsafari
- Lokal matproduksjon
- Turområder
- Kulturminner
- Kulturlandskap
- Steinsenter
- Norges Geologiske Nasjonalmonument



Solsemhula



Lekamøya



Sjørøverskipet



Ørnerovet



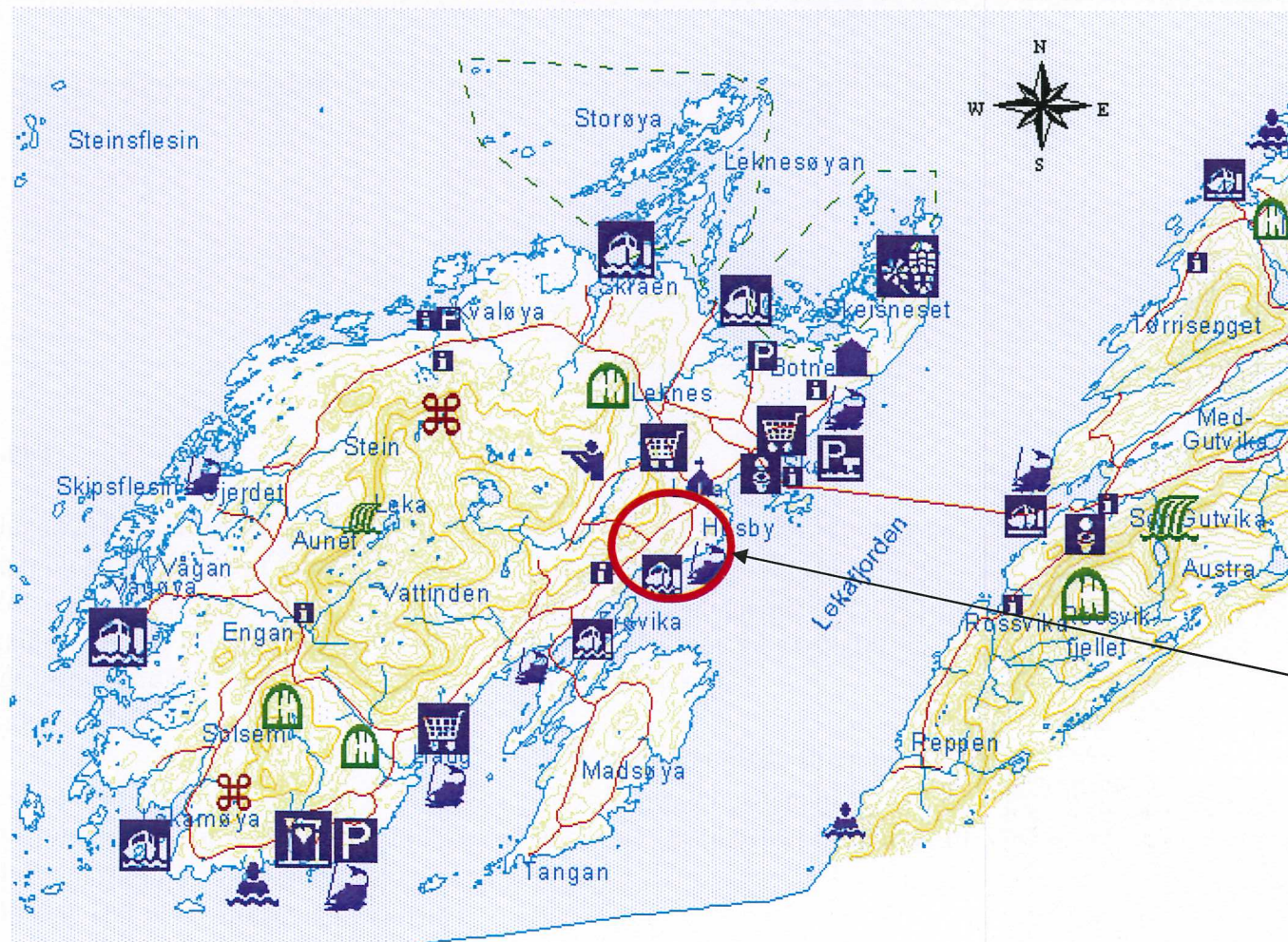
Herlaugshaugen



Geologisk nasjonalmonument



Attraksjoner og turløyper



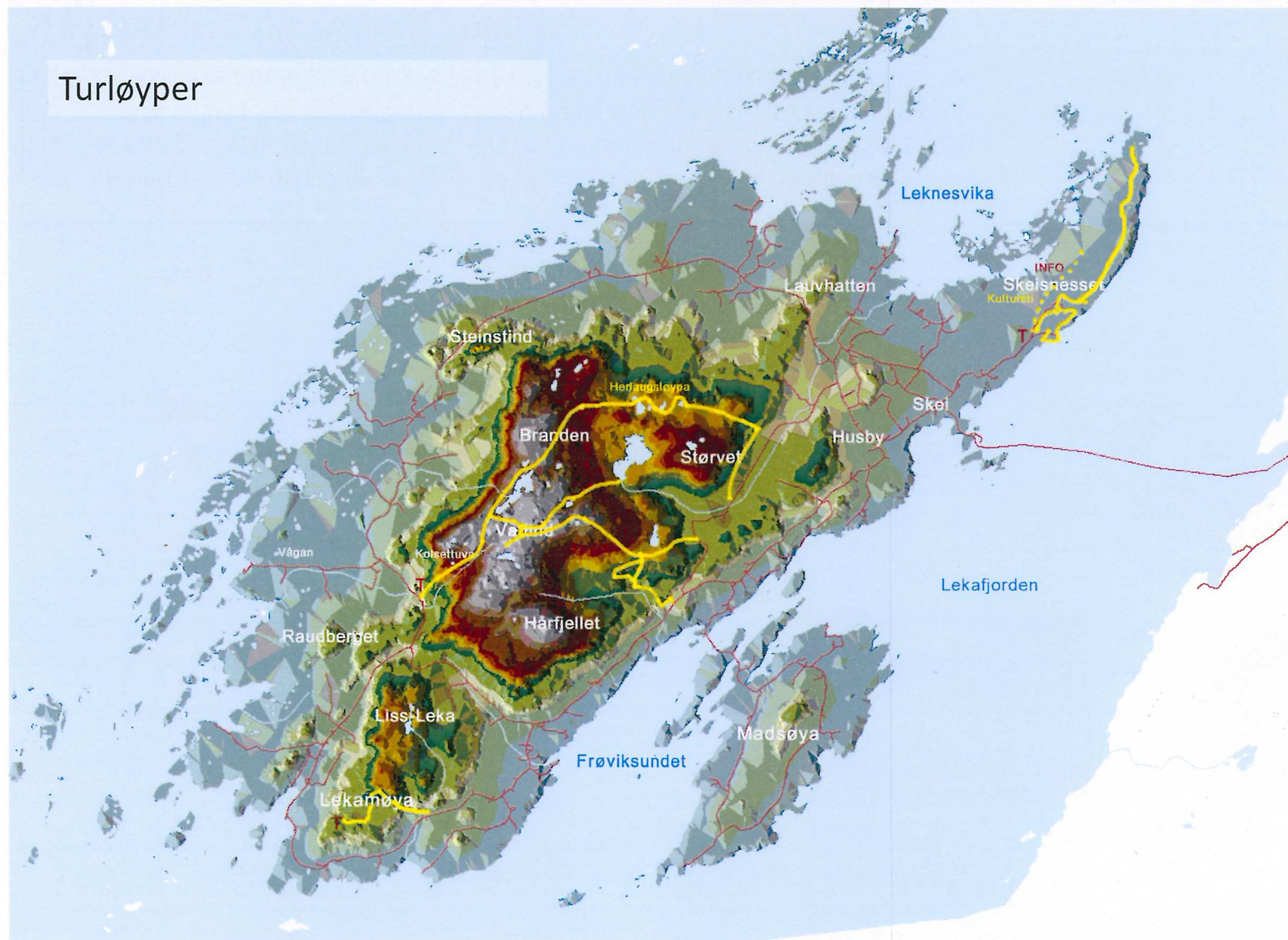
Tilrettelagte friluftsområder

Skeisnesset kultursti
Årdalssanden friområde
Sørgutvikvatnet
Briktdalen Lysløype (2,5km)
Spelplassen (friluftsteater).
Kong Herlaugs sti

Hytteområdet

Attraksjoner og turløyper

Turløyper



Turløyper

Det er merkede stier til en rekke av de mest kjente turmål i kommunen, og det er satt opp trimbokser (med besøksbok) på mange spennende steder.

På kartet er oppmerket de mest populære turløypene.

Reguleringsbestemmelser for Gangstøa hytte- og boligområde

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 friluftsmål
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 totnummer og bygninger skal plasseres innenfor totnegrens 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 utslipptillatelse 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 240m². 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 50m² 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 120m². Hytter kan bygges i 1 etasje med hems, og halvplanløsning 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 40m² 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 10m² og markterasse på inntil 8m².

Det skal godkjennes en felles plan for oppstilling av vogner, spikertelt og markterasser for 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 brannsikring 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 100m² 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 25m² 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 båtopptrekk 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 stitraseer.

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

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.

Reguleringsbestemmelser med reguleringsplan for Gangstøa hytte- og boligområde

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

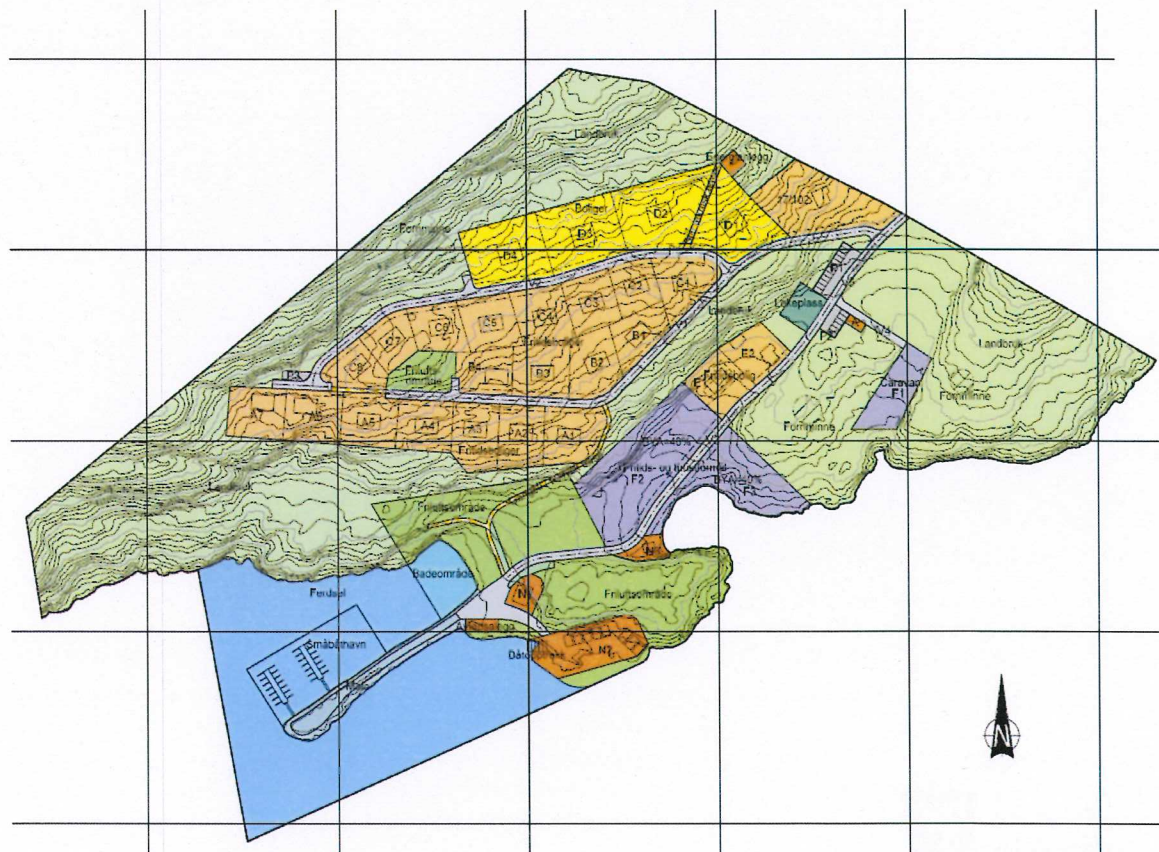
- § 5.1 Landbruksområder kan benyttes til tradisjonelt jord- og skogbruk.
- § 5.2 Regulate friluftsområder har til hensikt å ta vare på eksisterende kulturlandskap som rekreasjonsområder. Skogsareal skal bevares men tynning og kultivering kan gjennomføres. Det kan tilrettelegges for markstier og utplasseres 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 båt plasser. 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 ferdse sjø menes i denne sammenheng alle typer av ferdse på vann/sjø tilknyttet offentlig og kommersiell virksomhet, nyttrafikk og fritidstraftikk.

HENSYNSZONE

- § 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.





Informasjon og priser

Her skal det inn relevant teknisk informasjon om tomtepriser, teknisk standard, fasiliteter som samsvarer med kontrakter.



Kontaktinformasjon

Grunneier:

Jan Erling Pettersen, 7994 LEKA

E-post: j-er-p@online.no

Mobil: 913 43 873



Planarkitekt og prospekt:

Arkitektkontoret Blom AS

Namdalshagen

Postboks 416

Telefon 742 18 123

post@arkitektblom.no

www.arkitektblom.no

www.noahytter.no

ARKITEKTKONTORET
BLOM