

"UTSIKTEN"

GENERELT

- A. Disse bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
- B. Arealer innenfor reguleringsgrense er avsatt til følgende formål:

1. Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr.1)

- Fritidsbebyggelse (FELT A)
- Fritidsbebyggelse/Allmennyttig omsorg (FELT B)

2. Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg (Veg1)
- Annen veggrunn

3. Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- Område for bevaring (SP1)
- Område for friluftsmål (SP2)

4. Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- Felles parkeringsplass (FP)

- C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven samt bygningsvedtektene i Lurøy kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene. Formannskapet, som er det faste utvalg for plansaker i kommunen (heretter kalt FUP), håndhever og vurderer dispensasjonssøknader innenfor planens og bestemmelsenes gyldighetsområde.

FELLESBESTEMMELSER

- A. Bygningers plassering og tomtenes utnyttelse

Bebyggelse innenfor det enkelte felt i planområdet skal være anvist i samlet situasjonsplan som skal følge byggemelding for hvert delområde. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter NS 3940. BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Gesims og mønehøyde blir målt ut fra en definert gjennomsnittshøyde for planert terreng rundt bygget. Ingen tomt må bebygges eller behandles på en slik måte at dette hindrer fri ferdsel langs strandlinja.

- B. Bygningers form, størrelse, materialbruk og farge

Ved byggemelding skal det påses at bygninger i samme felt får en enhetlig behandling med hensyn til form, størrelser, materialer og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt, og FUP kan i stille krav til fargevalg. Som utgangspunkt for dette legger en her til grunn Lurøy Kommunes retningslinjer for fritidsbebyggelse.

C. Planering, forstøtningsmurer, terrasser

De ubebygde områder på tomtene skal gis en tiltalende form og behandling. Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan FUP kreve at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres. Eventuelle pillarer og terrasser skal utformes innenfor rammene til Lurøy Kommunes retningslinjer for fritidsbebyggelse.

D. Krav til infrastruktur

1. Før området bygges ut, så skal den regulerte "Veg1" opparbeides med fast dekke og bredde som angitt i reguleringsplanen. Fast dekke kan utsettes til brukstillatelse for bebyggelsen er gitt.
2. Felles parkeringsareal skal opparbeides samtidig med regulert veg.
3. Vann-, spillvann- og drensledninger skal tilknyttes private eller offentlige ledninger/kummer i den grad slike finnes i rimelig nærhet til reguleringsområdet. Tilknytning til eksisterende privat anlegg skal kunne dokumenteres ved erklæring. Kommunen kan godkjenne andre tekniske og likeverdige løsninger.

E. Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående; jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om Kulturminner.

F. Unntak

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

§1 - BYGGEOMRÅDER

§1.1 - Fritidsbebyggelse, Felt A.

- A. Innenfor området kan det oppføres inntil 5 fritidsboliger. Plassering av samlet antall bygninger skal angis på situasjonsplan som følger byggemelding for feltet. Utnyttelsesgrad er maksimalt $BYA = 25\%$. Maksimal gesimshøyde er 3,6 m og mønehøyde skal ikke overstige 7 m. Målerregler i henhold til pbl. § 2 A.
- B. For hver boenhet i Felt A skal det avsettes areal til minimum 1,5 biloppstillingsplasser på felles parkeringsareal.

§1.2 – Fritidsbebyggelse/Allmennyttig formål - omsorg, Felt B.

- A. Bebyggelsen kan benyttes til kombinert formål som fritidsbolig og/eller til allmennyttig omsorgsbasert formål.

- B. Innenfor området kan det oppføres inntil 6 enheter. Plassering av samlet antall bygninger skal angis på situasjonsplan som følger byggemelding for feltet. Utnyttelsesgrad for Felt B er maksimalt BYA= 20 %. Maksimal gesimshøyde er 3,6 m og mønehøyde skal ikke overstige 7 m. Måleregler i henhold til pbl. § 2 A.
- C. For hver boenhet i Felt B skal det avsettes areal til minimum 1,5 biloppstillingsplasser på felles parkeringsareal.

§2 - OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§2.1 – Kjøreveg

- A. Området benevnt "Veg 1", skal benyttes til offentlig kjøreveg til felles parkeringsplass og bebyggelsen innenfor reguleringsområdet.
- B. Innenfor regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggenes drift og vedlikehold. I tillegg kan det legges ledninger for el., vann og telekommunikasjon innenfor regulerte veggrenser. Vegskjæringer og -fyllinger skal behandles på en tiltalende måte.

§2.2 – Annen veggrunn

- A. Arealer avsatt som "annen veggrunn" på plankartet skal benyttes som nødvendige sidearealer til veg (vegfyllinger) i forbindelse med opparbeidelse av Veg 1 og til nødvendig snøopplag.
- B. Offentlige el. private ledningssystem (vann, avløp, strøm, tele) kan legges innenfor formåls grensene til regulert sideareal til Veg 1.

§3 - SPESIALOMRÅDER

§3.1 - Spesialområde bevaring, SP1

På en knaus i området SP1 er det registrert en gravrøys som er automatisk fredet i henhold til Kulturminneloven av 1978. Området skal bevares og det kan derfor ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg innenfor området som etter kommunen sitt skjønn kan være til skade for området eller kulturminnet, eller være i strid med bevaringsformålet i Kulturminneloven. Området SP1 kan brukes til rekreasjon og friluftsliv.

§3.2 - Spesialområde friluftsmål, SP2

Området skal benyttes til friluftsliv. I friluftsområdet er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for bruk av området som friluftsområde.

§4 - FELLESOMRÅDER

§4.1 - Felles parkering, FP

- A. Det skal anlegges felles parkeringsplasser for områdene Felt A og B. Felles parkeringsarealer er angitt på reguleringsplanen som FP1 og FP2.
- B. Offentlige og private ledningssystem (vann, avløp, strøm, tele) kan legges innenfor formåls grensene til felles parkeringsareal.
- C. Parkeringsplasser skal ikke brukes til andre oppstillingsformål enn det som kan relateres til den alminnelige bruk som er forutsatt for bygningene i Felt A og B.

Indre Kvarøy 18. april 2006
rev. 25.9.2006