

Reguleringsbestemmelser til Reguleringsplan for Guravika i Lurøy kommune

Dato for siste revidering 10.03.2010

Vedtatt i kommunestyret 17.02.2010

Innenfor planområdet er det regulert til følgende formål i henhold til Plan – og bygningslovens (PBL85) § 25-1:

Byggeområder (PBL § 25 1.ledd nr. 1)

Byggeområde for fritidsboliger, B1-5, B7-8

Kombinert privat småbåthavn landdel/servicebygg for hyttefelt, B6

Byggeområde for Naust N1, N2

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

Offentlig kjørevei, Off. veg

Offentlig parkeringsplass, Off. P. plass

Friområder (PBL § 25 1.ledd nr. 4)

Offentlige friområder, F1 til F3

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

Privat veg, V1

Friluftsområde, Fri1 til Fri3

Privat Småbåtanlegg (sjø), Pss1

Friområde sjø, Fs1

Fellesområder (PBL § 25 1.ledd nr. 7)

Felles gangvegadkomst, G1

Felles parkeringsplasser, P1 til P6

Felles grøntanlegg, Fe1

§ 1) Fellesbestemmelser

- a) Planens avgrensning er vist på plankart.

§ 2) Byggeområder for fritidsboliger, B1 til B5 og B7 til B8

- a) Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel, vedtatt 20.06.07, skal følges når fritidsboligene skal oppføres.

§ 2-1) Fellesbestemmelser for byggeområdene B1 til B5 og B7 til B8

- a) Farge på bygning skal være mest mulig naturlikt med matte farger.
- b) Tomtegrenser er vist på reguleringskart.
- c) Inngjerding av hyttetomtene er ikke tillatt. Det er tillatt å gjerde inn hele hytteområdet.
- d) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- e) Det skal opparbeides felles avløpsledning og felles septiktank før det tillates oppføring av bygninger.
- f) Felles avløpsanlegg
 - 1) Det skal opparbeides felles avløpsledninger til - og felles septiktank i område F2 for områdene B1, B2, B3, B4, B5, og B7.
 - (a) Utløp for felles septiktank skal føres ut til minimum kôte –4 i sjøkart referansenivå (4 m under laveste lavvann)

- 2) Det skal etableres felles avløpsledninger til – og - septiktank i område FRI2 for område B8.
 - (a) Utløp for felles septiktank skal føres ut til minimum kôte –4 i sjøkart referansenivå (4 m under laveste lavvann)
- 3) Det kan etableres separat enkeltanlegg for bebyggelse i område B6
- 4) Avløpsanlegg kan ikke etableres før utslippstillatelse foreligger
- g) Sprengingsarbeider skal utføres så skånsomt som mulig, og terrenget skal i-standsettes etter at sprengningsarbeidene er avsluttet.

§ 2- 2) For områdene B1 og B8

- a) På område B1 og B8 er det tillatt å oppføre frittliggende fritidshus i 1½ etasje innenfor byggegrenser for hver regulerte hyttetomt.
- b) Tomtegrenser er vist på reguleringskart.
- c) Møneretning skal ligge i terrengets lengderetning.
- d) T-BYA for tomt 1-9 i B1 og for tomtene 14 til 16 i B8 er maksimalt 110 m² inklusive uthus, anneks og lignende.
- e) Tillatt maksimal gesimshøyde over planert terrengs gjennomsnittshøyde er 3,4 meter
- f) Tillatt maksimal mønehøyde over planert terrengs gjennomsnittshøyde er 5,4 meter
- g) Tillatt maksimal fundament/pilarhøyde skal holdes så lavt som mulig og ikke overstige 30 cm på laveste punkt målt fra ferdig planert terreng. Pilarer over 60 cm høyde skal blendes mot innsyn.

§ 2- 3) For områdene B2, B3, B4 og B5

- a) Innenfor områdene er det tillatt å oppføre naustlignende fritidshus.
- b) Bygningene skal oppføres i 1½ etasje
- c) Møneretning skal være mot sjøen.
- d) T-BYA på bygningene er 60 m² (6X10 m).
- e) Gesimshøyde over fundament skal være 4 meter
- f) Takvinkel skal være 35 grader.
- g) Tillatt maksimal fundament/pilarhøyde skal holdes så lavt som mulig og ikke overstige 30 cm på målt fra ferdig planert terreng der grunnmur/pilar er lavest. Pilarer over 60 cm høyde skal blendes mot innsyn
- h) Det er tillatt å bygge brygge/stolpe kai på utsiden av fritidshusene. Brygge/stolpe kai skal stikke 3 meter ut fra bygg og oppføres i lik stil for alle fritidsboligene.

§ 2- 4) For områdene B2, B3 og B5

- a) Bygningene skal oppføres som koblede bygg med 2 enheter i hvert bygg.
- b) Ytre tomtegrense følger områdegrenser som vist på reguleringskart og enhetene grenser mot hverandre i brannskille
- c) Byggene skal oppføres med eget tak/møne for hver enhet
- d) Det er tillatt oppført ett koblede bygg (2 enheter) i områdene B2 og B3 og to koblede bygg (4 enheter) i område B5.
- e) Byggene skal oppføres med minimum EI-30 brannskille mot naboenhet når enhetene oppføres hver for seg, - eller EI-60 hvis enhetene bygges samlet.(2xEI-30)
- f) Byggene skal oppføres med minimum EI-30 brannskille mot annen bygning når avstand til annen bygning er mindre enn 8 meter.
- g) Det skal være en ensartet byggestil på bygningene som oppføres innenfor hvert område.

§ 2- 5) For område B4

- a) Det er tillatt å bygge 5 frittstående bygninger innenfor B4
- b) Ytre tomtegrenser følger områdegrenser som vist på reguleringskart og grense mellom enhetene skal trekkes midt mellom byggene

- c) Byggene skal oppføres med minimum E-30 brannskille mot annen bygning når avstand til annen bygning er mindre enn 8 meter.
- d) Det skal være en ensartet byggestil på bygningene som oppføres innenfor området.

§ 2-6) For område B6

- a) Innenfor området tillates oppført bygning på inntil 2 etasjer med servicefunksjon for privat småbåthavn og servicebygg for fritidshus innenfor område B2 til B5.
- b) Tomtegrenser er vist på reguleringskart.
- c) T-BYA for området er 35 %.
- d) Maksimal gesimshøyde over planert terrengs gjennomsnittshøyde er 5,0 meter
- e) Takvinkel skal være 35 grader.
- f) Det er tillatt å bygge flytebrygge for eiere av fritidsboliger innenfor område B2-5.
- g) Flytebrygga skal ha en tiltalende utforming.
- h) Bygningen skal oppføres i bryggestil.

§ 2-7) For område B7

- a) På område B1 er det tillatt å oppføre frittliggende fritidshus på 1 etasje innenfor byggegrenser for hver regulerte hyttetomt.
- b) Tomtegrenser er vist på reguleringskart.
- c) T-BYA for hytte på tomt nr. 10-13 er maksimalt 85 m².
- d) Maksimal gesimshøyde over planert terrengs gjennomsnittshøyde for hytte nr 10-13 er 3,0 meter
- e) Takvinkel skal være mellom 18 og 22 grader

§ 2-8) Rekkefølgebestemmelse for område B1 og B7

- a) B1 og B7 kan ikke bebygges med fritidsboliger før løse blokker i området er fjernet eller sikret på annen måte.

§ 3) Offentlige trafikkområder

- a) Kjøreveg – Off. veg - Regulert kryss i forbindelse med offentlig parkeringsplass og regulert privat veg.
- b) Offentlig parkeringsplass – Off. P. plass – Parkeringsplass for allmennheten ved bruk av områdene i forbindelse med friluftsliv.

§ 4) Friområder, F1 til F3

- a) Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten.
- b) Områdene skal opparbeides, og gjøres attraktive.
- c) Arealene skal terrengbehandles, og såes til.
- d) Det tillates brygge/stolpekai i samme stil som for områdene B2 til B5 utenfor arealene.
- e) Innenfor F2 skal det oppføres felles septiktank for fritidsboligene. Septiktanken skal skjules, slik at området fortsatt er attraktivt som friområde.

§ 5) Friområde i sjø Fs1

- a) Det er ikke tillatt å legge ut flytebrygger eller andre innretninger som kan hindre ferdsel eller på annen måte "privatisere" områdene i Fs1.

§ 6) Spesialområder

§ 6-1) Privat veg - V1

- a) Regulert vegtrasè er vist på plankart.
- b) Regulert vegbredde er 4 meter.

- c) Veggen skal være adkomst for fritidshus i området og adkomst for allmennheten til tilgjengelige friområder, - friluftsområder og områdene nord for planområdet.

§ 6-2) Friluftsområde (land) - Fri1

- a) Området skal bevares uberørt.

§ 6-3) Privat småbåtanlegg - Pss1

- a) det er tillatt å legge ut felles flytebrygger i dette område. Flytebrygger kan bare legges ut etter tillatelse fra Kystverket og Lurøy kommune

§ 7) Fellesarealer

§ 7-1) Felles gangareal, område G1

- a) Gangvegen skal fungere som adkomst for de hyttetomtene som ikke har adkomst fra privat kjøreveg og –som adkomst til Fe1.
- b) Regulert bredde er 3 meter inkl. grøfteareal.
- c) Veggen skal opparbeides som gangadkomst med en maksimal bredde på 1,5 meter.

§ 7-2) Fellesparkering, område P1- P6

- a) Parkeringsarealet skal opparbeides før fritidshusene tillates oppført.
- b) Det tillates sprengningsarbeider for å opparbeide parkeringsplassene. Terreng – og sprengningsarbeidene skal utføres så skånsomt som mulig
- c) Regulert fellesparkeringsplasser i område P1 skal være fellesparkering for hyttetomt nr. 14, 15 og 16 innenfor område B8
- d) Regulert fellesparkeringsplasser i område P2 skal være felles parkering for tomt 4 til 9 i område B1 og tomt 10 til 12 i område B7
- e) Regulert fellesparkeringsplasser i område P3 skal være fellesparkering for tomtene i område B2 og B3
- f) Regulert fellesparkeringsplasser i område P4 skal være fellesparkering for tomtene i området B4..
- g) Regulert fellesparkeringsplasser i område P5 skal være fellesparkering for tomt 2 til 3 innenfor område B1
- h) Regulert fellesparkeringsplasser i område P6 skal være felles parkering for tomtene i B5 og B6.

§ 7-3) Felles grøntareal Fe1

- a) Området skal være fellesområde for fritidshusene innenfor område B1 til B8.
- b) Innenfor området kan det settes opp benker og bord og bord samt gjøre andre tilretteleggingstiltak.

§ 8) Tiltak for funksjonshemmede

- a) Offentlige områder og eventuelle servicebygg skal tilrettelegges for funksjonshemmede, i henhold til gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer.

Definisjoner

PBL	: Plan – og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77 med endringer.
T-BYA	: Totalt tillatt bebygd areal i m ²
BYA %	: Tillatt bebygd areal angitt i prosent av områdets nettoareal.
BYA	: Summen av de enkelte bygningers grunnflate.
EI 30 (60)	: Isolert vegg med varmegjennomtrengningstid 30 (60) minutter. Krav til brannskille mellom bruksenheter i Brannklasse 1 (risikoklasse 4 - fritidsboliger)
Nettoareal	: Hele arealet (inkl. bebygd areal) målt til formålsgrense.