

# Reguleringsbestemmelser

## SELNES HAVN OG VARPEN HYTTEOMRÅDE - ENDRING

GNR/BNR 29/1, 29/2, 29/5 m.fl.

### LURØY KOMMUNE

Vedtatt i Lurøy kommunestyre den 03.10.2018, sak 28/18.

#### §1 GENERELT

- 1.1** Disse bestemmelsene gjelder for området innenfor reguleringsgrensen på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og bestemmelsene.
- 1.2** Bestemmelsene kommer i tillegg til det som blir bestemt i plan- og bygningsloven, forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningsloven og bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel vedtatt av planutvalget i Lurøy kommune.
- 1.3** Etter at reguleringsplanen er vedtatt, er det i planområdet ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med planen.
- 1.4** Området er regulert til følgende formål (kart- og planforskriften av 01-03-2011):
- Bebyggelse og anlegg**
    - Fritidsbebyggelse - frittliggende
    - Fritidsbebyggelse konsentrert
    - Annen offentlig eller privat tjenesteyting
    - Renovasjonsanlegg
    - Øvrige kommunaltekniske anlegg
    - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
    - Uthus/naust/badehus
  - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
    - Veg
    - Kjøreveg
    - Gangvei/gangareal
    - Parkeringsplasser
  - Grønnstruktur**
    - Vegetasjonsskjerm
  - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**
    - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift
  - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**
    - Småbåthavn
  - Hensynssoner**
    - Frisikt
    - Båndlegging etter lov om kulturminner
- 1.5** Ved planlegging og etablering av ny bebyggelse og anlegg og etablering av traseer for fremkommelighet, skal det legges vekt på universell utforming.
- 1.6** Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele planområdet. Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen

virksomhet, må arbeidet straks stanses og Nordland Fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2. For samiske kulturminner er Sametinget kulturminnemyndighet. Alle tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen skal oversendes gjeldende sjøfartsmuseum (NTNU-vitenskapsmuseet) til vurdering før endelig tillatelse kan gis.

## §2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 2.1 Fritidsbebyggelse, frittliggende, felt FF1 til FF32

- a) Det tillates bygd 1 hytte for område FF24
  - Det tillates bygd 1 hytte for område FF25
  - Det tillates bygd 2 hytter for område FF26
  - Det tillates bygd 8 hytter for område FF27
  - Det tillates bygd 1 hytter for område FF28
  - Det tillates bygd 3 hytter for område FF29
  - Det tillates bygd 1 hytte for område FF31
  - Det tillates bygd 3 hytter for område FF32

Tomtestørrelsen skal være inntil 1 daa, men skal likevel tilpasses terrenget ved den enkelte hyttetomt. Hyttene skal oppføres slik at utsatt bolt/merke faller innenfor hyttas grunnmur. Når grunnmur evt. pæler er oppført og før fastmerke er tildekket av bygningen, skal plasseringen kontrolleres av kommunen.

- b) Tillatt bebygd areal på hver tomt er %- BYA = 12%, maksimalt BRA = 110 m<sup>2</sup> (hytte, anneks, bod o.l.) Hytten skal være i én etasje og hytten tillates bygd med hems. Maks mønehøyde er 6 meter over fundament målt fra gjennomsnitts terrenghøyde rundt bygningen. Gjennomsnittshøyde på grunnmur/pilar skal ikke overstige 0,6 meter over planert terreng, dersom dette ikke kan oppnås på annen måte så må en påregne noe sprenging.
- c) Hovedregelen er at det kun skal være én bygning for beboelse på hver tomt. Bodareal skal som hovedregel etableres i hovedhytte eller som tilbygg til denne. Frittliggende soveanneks kan unntaksvis tillates oppført dersom følgende forhold gir en bedre løsning: Anneks gir en bedre landskapsmessig løsning enn tilbygg og annekset plasseres i nær tilknytning til og som en naturlig del av hovedhytta.
- d) Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng. Terrengbearbeiding skal begrenses til et minimum. Dersom ovennevnte vilkår etter kommunens skjønn ikke anses oppfylt, kan kommunen avslå prosjektet.
- e) Møneretningen skal være i byggets lengde. Tak skal fortrinnsvis utføres med takvinkel mellom 22 og 35 grader, tilpasset husets hovedform. Avvikende takvinkler vil kun unntaksvis kunne godkjennes av kommunen der miljø- og terrengtilpasning gjør dette mulig. Taktekking skal utføres med materialer som gir mørk og matt fargevirkning, eventuelt torvtak.
- f) For bebyggelsen skal det benyttes farger som er anbefalt av Statens Friluftsråd (naturfarger). Det skal ikke benyttes lyse farger.
- g) Det tillates ikke inngjerding av tomter.
- h) Flaggstenger tillates ikke.
- i) Vegetasjon på tomt og tilliggende areal skal bevares mest mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen.
- j) Det kan bygges terrasse/platting/hellelegging el. på et areal inntil 30 m<sup>2</sup>. Frittliggende terrasse/platting tillates ikke.

- k) Forstøtningsmurer tillates ikke, men vil unntaksvis kunne godkjennes av kommunen der terrengetilpasning gjør dette nødvendig. Murer skal da utføres i naturstein.
- l) Parkering skal skje i henhold til planen på de angitte parkeringsplasser. FF1 til FF10 skal benytte felles parkeringsplass P1. For felt FF12 til FF22 skal det opparbeides 1 ½ parkeringsplass pr hytteenhet. Felt FF23 skal ha 2 parkeringsplasser, P2. For felt FF25 til FF32 skal det opparbeides 1 ½ parkeringsplass pr hytteenhet.
- m) Bebyggelse i FF27 skal være tilpasset sterk vind.

## 2.2 **Fritidsbebyggelse konsentrert, FK 1 til F11**

- a) Det tillates bygd 31 rorbuer for område FK1 til FK11.
- b) Rorbuene kan brukes til fritidsformål.
- c) Grunnplan skal ligge på minimum høyde 3,60 meter over NN 1954.
- d) Tillatt bebygd grunnflate er på maksimalt BYA = 40 m<sup>2</sup>. Boligen kan ha 1½ etasje. Gesimshøyde over fundament skal være 3,7 meter og mønehøyde skal være 6 meter over fundament.
- e) Ny bebyggelse skal ha lik arkitektur, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng. Terrengebearbeiding skal begrenses til et minimum. Dersom ovennevnte vilkår etter kommunens skjønn ikke anses oppfylt, kan kommunen avslå prosjektet.
- f) Tak skal være ensartet. Møneretningen skal være i byggets lengde. Takvinkel skal være lik på alle rorbuene, det kan velges mellom 35-45 grader. Taktekking skal utføres med materialer som gir mørk og matt fargevirkning. Avvikende takvinkler vil kun unntaksvis kunne godkjennes av kommunen der miljø- og terrengetilpasning gjør dette mulig.
- g) For bebyggelsen skal det benyttes farger som er anbefalt av Statens Friluftsråd. Det skal ikke benyttes lyse farger.
- h) Det tillates ikke inngjerding av tomter i områdene. Unntak er uteplass mot bryggesiden.
- i) Felt FK1 og FK2 skal benytte felles parkeringsplass P4 og P5. Felt FK3 til FK6 skal benytte felles parkeringsplass P6. Felt FK7 til FK11 skal benytte felles parkeringsplass P8.

## 2.3 **Annen offentlig eller privat tjenesteyting, PT1**

- a) Området skal brukes til klubbhus for båtforeningen.
- b) Tillatt bebygd areal er %- BYA = 35%.
- c) Utforming av klubbhuset fastsettes særskilt av planutvalget.

## 2.4 **Renovasjonsanlegg, RE1**

- a) Innenfor områder avsatt til renovasjon tillates oppsetting av containere for avfallsinnsamling.
- b) Alle hytter og rorbuer skal delta i godkjent/pålagt renovasjonsopplegg. Renovasjon og feiing følger kommunal ordning.

## 2.5 **Øvrige kommunaltekniske anlegg, KA1**

- a) Innenfor området KA1, kan det settes opp trafo.
- b) Strømtilførsel og eventuelle andre kabler til klubbhus, hytter og rorbuer skal skje med nedgravd jordkabel, fortrinnsvis langs vegtraséer.
- c) Godkjent plan for strømforsyning skal foreligge før utbygging av strømmettet i området igangsettes.
- d) Plan for vannledning, avløpsløsning og utslipptillatelse skal utarbeides for klubbhus og fritidsbebyggelsen, og den skal være godkjent av kommunen før det blir gitt tillatelse til bygging.
- e) Vannforsyning skjer fra offentlig vannverk, vannledning skal fortrinnsvis graves ned langs vegtraséer.

## 2.6 **Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, SA1**

- a) Innenfor området tillates det utfylling og feste for flytebrygger, utliggere, fortøyninger og annet utstyr som er nødvendig for et småbåtanlegg i sjø.
- b) Konstruksjoner og fortøyninger under vann i sammenheng med etablering av båtplassene er tillatt.

## 2.7 **Uthus/ naust/ badehus, U/N/B1, U/N/B2, U/N/B3, U/N/B4**

- a) Det er ikke tillatt å bruke bygg i dette området til annet enn naustformål.
- b) Naustene oppføres som enkelt naust. Naust skal oppføres i en etasje og skal ha en rektangulær form. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 15 og 30°.
- c) Tillatt bebygd areal for naust er maksimalt BRA = 30 m<sup>2</sup>.
- d) Maksimal mønehøyde over grunnmur er 4 meter. Fundament skal holdes så lavt i terrenget som mulig.
- e) Taktekking på naustene skal utføres med materialer som gir mørk og matt fargevirkning
- f) Veggene skal kles med trepanel eller være en eller annen laft. Alle bygninger skal beises eller males i farger som passer til omgivelsene.

## §3 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### 3.1 **Veg, V11 og V12**

- a) Det skal anlegges vegareal som vist på planen for gjennomferdsel og snuplass.
- b) Vegarealene og skråningene skal gis en tiltalende form.
- c) Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng.
- d) Vegarealene kan benyttes av grunneiere og av andre brukere av havneområdet.

### 3.2 **Kjøreveg, V1-V10 og V13**

- a) Det skal anlegges kjøreveger som vist på planen.
- b) Vegene og skråningene skal gis en tiltalende form.
- c) Tiltakshaver er ansvarlig for opparbeiding av felles adkomstvei fra offentlig vei fram til tomt eller parkeringsplasser.
- d) Avkjørsel mot Fv 17 skal utformes etter Statens vegvesen sine standarder.
- e) Veistrekning for V1 fra FV17 til avkjørsel for V4 oppgraderes til standard A3 i hht til Statens vegvesens håndbok 017.
- f) Maks skråningsvinkel på fylling 1:2 eller slakere.
- g) Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng.
- h) Kjørevegene benyttes av grunneiere og av andre brukere etter avtale med grunneiere.

### 3.3 **Gangvei/gangareal, G1 til G7**

- a) Området skal benyttes til felles gangareal.

### 3.4 **Parkeringsplasser, P1 til P9**

- a) Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplasser pr hytteenhet og 0,4 parkeringsplasser per båtplass.
- b) Maks skråningsvinkel på fylling 1:2 eller slakere.
- c) Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng.
- d) Parkering skal skje i henhold til planen på de angitte parkeringsplasser.
  - Parkeringsplass P1 er felles for felt FF1-FF11.
  - Parkeringsplass P2 er felles for felt FF23 og FF29.

- Parkeringsplass P3 er felles parkeringsplass for brukere av klubbhus og småbåthavna samt gjester.
- Parkeringsplass P4 er felles for felt FK1 og FK2.
- Parkeringsplass P6 er felles for felt R3, FK3 til FK6.
- Parkeringsplass P8 er felles for felt FK7 til FK11.
- Parkeringsplass P5 og P9 kan benyttes av alle brukere av småbåthavna samt gjester.

## **§4 GRØNNSTRUKTUR**

### **4.1 Vegetasjonsskjerm, VE1 og VE2**

- a) Områdene skal settes av til vegetasjonsskjerming. Terrenget i områdene kan endres men da må arealene settes i stand igjen og påføres minimum 0,5 m vekstjord slik at ny vegetasjon kan vokse opp igjen.

## **§5 LANDBRUKS-, NATUR- og FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT**

### **5.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, LNFR1 til LNFR6**

- b) Landbruksområder kan benyttes til tradisjonelt jord- og skogbruk og reindrift.
- c) Det tillates oppført bygninger kun for landbruksformål.
- d)
- e) I LNFR1 tillattes det å legge tekniske anlegg, slike som pumpestasjoner, osv.

## **§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

### **6.1 Småbåthavn, S1, S3, S5, S6**

- c) Området skal benyttes til offentlig brygge.
- d) Det er tillatt å bygge langsgående brygge langs vannkanten i en bredde av 3m. Bryggen skal festes på land og kan utføres som en betong eller stålkonstruksjon med trekledning.

### **6.2 Småbåthavn, S2**

- a) Området skal benyttes til båtopleg.
- b) Områder for båtopleg kan i sommerhalvåret helt eller delvis nyttes til parkering.

### **6.3 Småbåthavn, S4**

- a) Området skal benyttes til båtrampe.

### **6.4 Småbåthavn, S7**

- a) Innenfor området tillates det utfylling og feste for flytebrygger, utliggere, fortøyninger og annet utstyr som er nødvendig for et bryggeanlegg i sjø.
- b) Konstruksjoner og fortøyninger under vann i sammenheng med etablering av båtplassene og utfylling/brygge er tillatt.
- c) Det tillates ikke båter liggende på "svai" draghale, unntak er for felt U/N/B4 som kan ha "svai" draghale hvis den ikke kommer i berøring med havneanlegg.
- d) Det tillates nødvendig mudring for havneanlegget.
- e) Utfyllingen skal gis en tiltalende form med brygge mot sjøen.

- f) Det skal avsettes minimum 5 båtplasser til offentligbrygge.

#### 6.5 **Småbåthavn, S8**

- a) Det bygges bølgebrytende steinmolo i området.
- b) Topp høyde molo skal legges på minimum +4,0 over NN 1954.
- c) Maks skråningsvinkel på fylling skal være 1:2.

### **§7 HENSYNSSONER**

#### 7.1 **Frisiktsoner, H140 2**

- a) I område for frisiktssone tillates det ikke oppført bygninger.
- b) Frisiktsoner kan ikke ha terreng og vegetasjon som er høyere enn 50 cm over de tilstøtende veibaners plan. Arealene inne frisiktsonen må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt hindres.

#### 7.2 **Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 1**

- a) Område H730\_1 er båndlagt etter lov om kulturminner.

### **§8 FELLESBESTEMMELSER**

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av planutvalget innenfor rammen av bygningslovgivningen og kommuneplanens arealdel samt bygningsvedtektene i kommunen.

### **§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- a) Det skal foreligge godkjent VA-plan for reguleringsområdet før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis. Nødvendige tekniske anlegg skal være bygd, godkjent og satt ut i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger som forutsettes tilknyttet anlegget.
- b) Det skal foreligge avløpsplan godkjent av kommunen før tomter i områder FF27 og FF29 kan fradeles.
- c) Nødvendigs adkomstveger skal være ferdig anlagt før utbygging av fritidsboliger i det respektive området igangsettes. Områder FF25, FF26, FF29, FF31, FF32, FF34, FK1-FK11 ikke kan bygges ut før Stokkvågen fergeleiet er ombygget.
- d) Før tillatelse til bygging av hytte gis skal det foreligge godkjent opparbeidet parkeringsplass.
- e) Parkeringsareal for Selnes havn skal være opparbeidet med fast dekke før anlegget tas i bruk.
- f) Det skal gjennomføres geoteknisk undersøkelse vedrørende stabilitet og setningsrisiko av havneområdet og molo før utfylling starter.

\* \* \*