

Planbestemmelser til detaljreguleringsplan for «Salta Industriområde» - Onøy i Lurøy kommune

Revidert 30. juni 2014

§ 1 - GENERELT

1.1 - Gyldighetsområde

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

1.2 - Andre lover og vedtekter

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter i Lurøy kommune.

1.3 - Unntak

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med denne planen. Unntak fra reguleringsplan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§ 2 - REGULERINGSFORMÅL

Arealene innenfor planens begrensingslinjer er regulert til følgende formål:

1. *Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)*
 - (a_N/T) Byggeområde for næring/tjenesteyting; ulike eierformer.
2. *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)*
 - (o_Veg) Vegformål; offentlig.
 - (f_Veg) Vegformål; felles.
 - (o_Annen veggrunn) Annen veggrunn – tekniske anlegg; offentlig
3. *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)*
 - (o_Havn) Havneområde i sjø; offentlig.
4. *Hensynssoner (PBL § 12-6)*
 - Frisikt (H140)

§ 3 - FELLESBESTEMMELSER

3.1- Plassering og definisjoner

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter kap. 5 i veiledning til teknisk forskrift (TEK10). Målerregler for avstand samt gesims- og mønehøyder beregnes i henhold til kap. 6 i veiledning til teknisk forskrift (TEK10).

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk. Ved byggemelding skal det påses at bygninger innenfor samme område får en harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt, og kommunen kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

3.3 - Terrengbehandling, utomhusplan

Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det blir utarbeidet en utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og ev. ny vegetasjon.

3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.m. mot veger og grøntarealer

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensene langs offentlige og felles veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, på grunn av sikkerhet. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone, som også tilsvarende skal gjelde for private avkjørsler i planområdet.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg

Innenfor byggeområdene kan det oppføres mindre bygg for transformatorer, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

3.6 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg

Innenfor området må enhver utbygger sørge for nødvendig drenering for overvatt og evt. grunnvatt, og føre dette til avløp i bekk/vassdrag eller kommunalt/privat ledningsnett etter godkjenning fra kommunen. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg som krysser eller ligger inntil byggeområdene.

3.8 - Kulturminner

Det er ingen kjente og automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka likevel oppdages automatisk fredede kulturminner, skal arbeidene straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding om funn skal sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

3.10 - Universell utforming

Planlegging og utbygging av utomhusområdene skal basere seg på prinsippet om universell utforming og tilgjengelighet for alle. Bygninger skal tilrettelegges for universell utforming i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser.

3.11 - Kommunale normer

Offentlige trafikkområder og evt. offentlige VA-anlegg innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer.

§ 4 – Bebyggelse og anlegg, (PBL § 12-5, nr. 1)

4.1 - (a_N/T) Byggeområde for næring/tjenesteyting

Innenfor planområdet kan det tillates ett (1) verksted-/industribygg med maksimalhøyde på møne eller gesims på inntil 15 m, og samtidig grunnflate på inntil 600 m². Øvrige verksted-/ industribygg kan ha maksimal høyde på møne/gesims lik 10,0 m. Industri- og verkstedbygg kan settes opp med horisontal gesims.

Bygg for kontor/forretning eller annen tjenesteyting kan ha maksimal høyde på gesims 7,5 meter/møne 10,0 meter. Slike bygg skal ha saltak.

Bygninger skal oppføres med vegger uten reflekterende overflate. Takmateriale/taktekking skal ha mørk grå eller svart matt overflate.

Parkering på bakkenivå etableres etter behov og i samråd med kommunen.

Graden av utnytting skal ikke overstige 40 % BYA.

§ 5 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

5.1 – (o_Veg) Veg; offentlig

Regulert kjøreveg (o_Veg1) er kommunal og skal benyttes av tilstøtende eiendommer. Vegen er tidligere opparbeidet. I regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggenes drift og vedlikehold. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på en tiltalende måte.

5.2 – (f_Veg) Veg; felles

Ny felles veg (f_Veg2) skal være felles adkomstveg for den nordøstlige delen av regulert byggeområde for næring/tjenesteyting samt gbnr. 21/4, 21/105 og 21/112 i nord. I regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggenes drift og vedlikehold. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på en tiltalende måte.

5.3 – (o_Annen veggrunn) Annen offentlig veggrunn

Det er avsatt arealer ved vegger til snøopplag, tekniske anlegg o.l. i frisisiktsone o.l.

§ 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsoner (PBL § 12-5, nr. 6)

6.1 - (o_Havn) Havneområde i sjø, offentlig

Havneområdet er en forlengelse av eksisterende havneområde i reguleringsplanen for Onøy Havn.

Det er ikke tillatt med båter på «svai», flytekaier eller lignende installasjoner som kan hindre ferdsel i havneområdet.

Det er tillatt med landfaste flytebrygger i tilknytning til landbasert virksomhet i planområdet. Slike anlegg skal byggemeldes på vanlig måte.

I forbindelse med evt. etablering av landfaste installasjoner (kai/molo og lign.), så skal bunnforholdene på forhånd vurderes mhp. utglidning, ras, endrede strømforhold etc.

§ 7 – Hensynssoner (PBL § 12-6)

7.1 -Frisiktsoner (H 140)

Innenfor frisisiktsone skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, hekker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan likevel plasseres i frisisiktsone dersom de ikke hindrer fri sikt. Det er ikke tillatt med parkering i frisisiktsone. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

§ 8 – Rekkefølgekrav

8.1 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Felles veg (f_Veg2) skal opparbeides etter behov i forbindelse med utbygging i det nordøstlige reguleringsområdet for næring/tjenesteyting eller i forbindelse med behov for avkjørsler til andre tilstøtende eiendommer i nord.
- Regulerte avkjørsler mot felles veg og mot fylkesveg skal opparbeides i forbindelse med tiltak som nevnt ovenfor, der slike avkjørsler er anvist på reguleringskartet.
- Høyspentkabel som ligger i grunnen innenfor plangrensene, må legges om før tiltak kan settes i verk i eller i nærheten av traseen.

Egengodkjent av kommunestyret i Lurøy i møte xx.xx.2014, sak xxx/xx

Revidert etter kommunens planbehandling

Dato: 30. juni 2014