

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for «Indre Kvarøy havn» på Indre Kvarøy i Lurøy Kommune

§ 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 for Lurøy Kommune.

1.3. Unntak

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

§ 2 Reguleringsformål

Arealene innenfor planenes begrensingslinjer er det regulert til følgende formål:

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

- Frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Fritidsbebyggelse (BFR)
- Forsamlingslokale (f_BFL)
- Næringsbebyggelse (BN)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (f_BBS)
- Uthus/naust/badehus (BUN)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål, næring/lager (BK)
- Industri/lager (BKB)

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

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, Molo (S)
- Veg (o_SKV)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SBG)
- Havn (o_SHA)
- Kai (SK)

2.3. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)

- Ferdsel (o_VFE)
- Havneområde i sjø (f_VHS)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_VFV)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_VFS)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1. Plassering og definisjoner

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Gesims og mønehøyde beregnes i henhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

3.2. Bygningers form og fasade

Bygninger skal ha en tiltalende utforming, og som står i stil eksisterende bebyggelse slik at helhetsinntrykket for havnen bevares.

3.3. Geoteknisk vurdering

Før utbygging kan skje og igangsettingstillatelser kan bli gitt, skal det foretas en geoteknisk utredning av området.

3.4. Situasjonsplan

Før utbygging kan skje og tillatelse til igangsetting blir gitt skal det i forbindelse med byggemelding utarbeides en detaljert situasjonsplan for tomten i målestokk 1:200.

Situasjonsplan skal vise følgende:

- Plassering av bygning og høyde målsatt ved inngangspartiet.
- Areal for parkering, inkludert plassering og utforming av HC-parkering og evt. garasjer.
- Utforming og plassering av skilt og lys langs adkomstveg til hovedinngang og til parkeringsplasser.
- Utforming og plassering av renovasjonsanlegg og boder skal vises.
- Veger skal vises med stigning og terrengplanering samt at støttemurer skal vises med høyder.

3.5. Høyde 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 ved kryss eller avkjørsler.

3.6. Kommunaltekniske anlegg

Innenfor offentlige områder for vegformål kan det oppføres andre tekniske innretninger og VA-anlegg, hvor dette er nødvendig.

3.7. Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg

Innenfor tomten må utbyggeren sørge for nødvendig drenering for overvann og grunnvann.

Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig. Overflatevann skal føres vekk fra tomt med avløp til offentlig nett. Det skal legges til rette for at overflatevann kan sige ned i grunnen på en kontrollert måte gjennom fordrøyning, infiltrasjon eller tilsvarende. I den grad det er nødvendig å samle opp overvann, skal dette føres til kommunalt/privat ledningsnett etter godkjenning fra kommunen.

3.8. Kulturminner

A. Gravrøysa, ID 63103, skal under anleggsfasen av BKB1 sikres mot steinsprut. Utsikten fra denne gravrøysa skal også i størst mulig grad bevares.

B. Dersom det blir oppdaget historiske gjenstander eller andre spor/strukturer under arbeid i mark som viser til eldre aktivitet i området skal arbeidene stanses og aktuelle myndigheter varsles omgående. Melding om funn skal sendes til Fylkeskommunen i Nordland, og til Sametinget ved funn av samiske spor. Tiltakshaver plikter å underrette den som utfører arbeidene om dette og er ansvarlig for at det blir overholdt.

3.9. Universell utforming

Planlegging og utbygging skal følge gjeldende lover og regler om universell utforming og tilgjengelighet for alle. Dette gjelder både felles samferdselsanlegg og utomhus områder.

3.10. Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Lurøy Kommune. Det skal inngå egen utbyggingsavtale med kommunen hvis slike anlegg skal overtas av kommunen ved ferdigstilling.

3.11. Tiltak i sjø

- A. Før det settes i gang tiltak i sjø, herunder fylling eller mudring, skal det avklares posisjon for eventuelle sjøkabler og -ledninger for å unngå skade på disse.
- B. Tiltak i sjø skal ikke føre til endrede bølgemønster eller strømningsforhold som vil ha en negativ konsekvens på fergekai eller -trafikk.

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

4.1. Frittliggende småhusbebyggelse (BF)

Eksisterende, frittliggende enebolig. Maksimalt tillatt %-BYA er 20%. Maksimal gesims- og mønehøyde hhv. 5,5 og 7,0 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

4.2. Fritidsbebyggelse (BFR)

BFR1

Område for utbygging av rorbu. Før utbygging skal det i forbindelse med byggemelding utarbeides en samlet plan for hvordan området er tenkt utbygd. Rorbueene skal ha en maritim utforming, og alle skal bygges med like materialer og tradisjonelle fargevalg. Område for rorbuer bygges på fylling/kai med kotehøyde +3.0 m (NN1954), med maksimal tillatt %-BYA på 35%, og maks BYA på 100 m² per rorbu. Maksimal gesims- og mønehøyde er hhv. 4,0 og 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng/kai rundt rorbu.

BFR2

Område for eksisterende rorbu/fritidsbebyggelse. Maksimal tillatt %-BYA er 50%, og maks BYA er 100 m². Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 4,0 og 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Evt. ny bebyggelse/tilbygg skal ikke plasseres lavere enn kote +3.0 m (NN1954).

4.3. Forsamlingslokale (f_BFL)

Eksisterende samfunnshus inngår i planen. Maksimalt tillatt %-BYA er 40%. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 6 og 8 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Evt. ny bebyggelse/tilbygg skal ikke plasseres lavere enn kote +3.0 m (NN1954).

4.4. Næringsbebyggelse (BN)

Område for eksisterende bevertningslokale. Maksimalt tillatt %-BYA er 60%. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 6 og 8 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Evt. ny bebyggelse/tilbygg skal ikke plasseres lavere enn kote +3.0 m (NN1954).

4.5. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (f_BBS)

Området skal benyttes som småbåtanlegg i form av flytebrygge for mindre båter, hvor det er mulighet til å utvide eksisterende småbåtanlegg med flere båtplasser innenfor angitte formålsgrenser.

4.6. Uthus/naust/badehus (BUN)

Eksisterende naustbebyggelse inngår i planen og beholdes som de er. Ved en evt. fremtidig riving skal de oppføres i samme størrelse og på samme plass. Det tillates ikke innredning av naustene til annet bruk enn oppbevaring av båt og utstyr.

4.7. Kombinert bebyggelse og anleggsformål, næring/lager (BK)

Område for kombinert næring/lager. Maksimalt tillatt %-BYA er 30%. Nybygg/tilbygg skal tilpasses eksisterende bygg i området. Maksimal mønehøyde er 5 meter. Det skal opparbeides nødvendig parkeringsplasser på egen tomt.

4.8. Industri/lager (BKB)

Område for eksisterende industri/lager for sjørettet virksomhet. Nybygg/tilbygg skal tilpasses eksisterende bygg i området. Maksimalt tillatt %-BYA er 60%. Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 8 og 11 meter. Nødvendige parkeringsplasser skal opparbeides på egen tomt.

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

5.1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, Molo (S)

Det kan etableres molo i sjøen som vist på plankartet. Mindre justeringer av den viste fyllingslinjen i havflaten (formålsgrensen) kan gis etter tillatelse fra kommunen dersom grunnforhold og bunntopografi skulle tilsi at dette er naturlig. Fylling under havflaten (kote 0, NN1954) tillates utenfor formålsgrensene. Før opparbeidelse skjer skal det innsendes plan for godkjenning i kommunen, og det skal rådføres med fagperson om nye sedimentprøver skal tas.

5.2. Veg (o_SKV)

Gjelder både ny og eksisterende offentlig kjøreveg. I regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggets drift og vedlikehold.

5.3. Annen veggrunn – grøntareal (o_SBG)

Område mellom regulert veg og eiendomsgrense for eksisterende bolig. Eksisterende steinmur som ligger innenfor området kan bevares. Tillates ikke ytterligere bebygd eller brukt til lagring. Frisikt skal opprettholdes.

5.4. Havn (o_SHA)

Kommunal eiendom for offentlig havn med offentlige formål. Fylling tillates utenfor formålsgrensen under havflaten (kote 0, NN1954).

5.5. Kai (SK)

Område for kai, og skal opparbeides som vist i planen. Fylling for kai tillates utenfor formåls grensen under havflaten (kote 0, NN1954). Stabiliteten i grunnmassene skal utredes før kai kan prosjekteres og oppføres.

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

6.1. Ferdsel (o_VFE)

Området skal holdes åpent for alminnelig ferdsel med båt. Bøyer, oppankring eller andre gjenstander som hindrer ferdselen tillates ikke.

6.2. Havneområde i sjø (f_VHS)

Området skal nyttes til båtplasser og lasting og lossing fra båt. Disponeres av rettighetshavere til strandsonen.

6.3. Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_VFV)

Området skal nyttes til friluftsliv og rekreasjon tilrettelagt for allmennheten. Tiltak eller inngrep som forringer landskapsbildet, friluftsliv eller biologisk mangfold tillates ikke. Det må ikke foretas arbeider som mudring eller lignende uten at dette er godkjent av offentlige myndigheter.

6.4. Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_VFS)

Området skal nyttes til friluftsliv og rekreasjon og skal være allment tilgjengelig. Tiltak eller inngrep som forringer landskapsbildet, friluftsliv eller biologisk mangfold tillates ikke.

Carl Einar Isachsen jr.
- ordfører -

Karl-Anton Swensen
- rådmann -