

Områdereguleringsplan for Vika og Naustholmen Lovund 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.) samt øvrige lover, forskrifter, regler og veiledninger som kan komme til anvendelse, i tillegg til gjeldende vedtekter 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

2.1 Arealene innenfor planens grense er regulert til følgende formål:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BFS - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)

BI – Industri (1340)

BAB -Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

BVF – Vannforsyningsanlegg (1541)

BSB - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)

BUN - Uthus/naust/badephus (1589)

BKB - Kombinert bebyggelse og anleggsformål; kontorbygg/kaianlegg (1800)

BKB - Forretning/kontor (1810)

BKB - Næring/tjenesteyting (1824)

BKB - Industri/lager (1826)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

S - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - arealer (2001)

SKV - Kjøreveg (2011)

SF - Fortau (2012)

SGS - Gang-/sykkelveg (2015)

SVT - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)

SVG - Annen veggrunn - grøntareal (2019)

SK - Kai (2041)

SPP - Parkeringsplasser (2082)

SAA - Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål - Molo (2900)

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

LL - Landbruksformål (5110)

LNA - Naturformål av LNFR (5120)

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

VFE - Ferdsel (6100)

VF - Farleder (6200)

VHS - Havneområde i sjø (6220)

VAV - Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag (6410)

§12-6. – Hensynssoner

H710_Båndlegging for regulering etter pbl.

§ 3 - FELLESBESTEMMELSER

3.1- Plassering og definisjoner

Alle formål i områdeplanen er definert med flater på bakkenivå/havoverflaten, bortsett fra formålet VAV - Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag (6410), som har sjøbunn som definert flatenivå. Formålsområdenes flatenivå og grenser er definert i det digitale plankartet, men det tillates skråningsutslag av fyllinger i sjø ut over formålsgrensene der dette er aktuelt.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte formålsgrenser og byggegrenser mot veg; for øvrig med avstander til nabogrenser og annen eksisterende og/eller planlagt bebyggelse i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Implisitt betyr dette bl.a. avstandskrav til annen eksisterende/planlagt bebyggelse på egen og nabotomter med hensyn på evt. etablering av brann- og eller eksplosjonsfarlige installasjoner på egen tomt.

All bebyggelse innenfor bygningskategori F2 skal plasseres med gulvhøyde på min. kote +3,0 (NN2000); noe som vil støtte kravet til høydeplassering i forhold til fremtidig havnivåstigning og stormflo. For bebyggelse i bygningskategori F1 må kommunen vurdere høyder i hvert enkelt tilfelle.

Tillatt bebygd areal (BYA) og måleregler for avstand samt gesims- og mønehøyder defineres og beregnes i henhold til veiledning til teknisk forskrift (VTEK17).

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

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sammen med situasjonsplanen utarbeides en utomhusplan for det *reguleringsområdet* som tomten ligger på. Denne skal, i tillegg til å vise planlagt bebyggelse og permanente/midlertidige/mobile tekniske installasjoner (trafo/gass-/drivstoffanlegg etc.) i reguleringsområdet, også vise hvordan trafikk- og parkeringssituasjonen på tomten blir ivarettatt. Ikke bebygde del av tomta skal utformes tiltalende og vise terrengbehandling.

Kommunen kan etter vurdering gi tillatelse til oppføring av mindre bygninger (inntil 50 m²) og midlertidige bygninger uten utomhusplan, for hele området.

Der det i forbindelse med sprengingstiltak blir bratte skrenter og skråninger, så skal disse sikres permanent i forbindelse med gjennomføring av tiltaket. Sikkerheten i forbindelse med gjenstående fjell/fjellskjæringer skal vurderes ved geoteknisk undersøkelse hvis kommunen mener dette er nødvendig, og avbøtende fjellsikring skal gjennomføres hvis det er behov for det.

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 frisiktzone, som også tilsvarende skal gjelde for private avkjørsler i planområdet.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg

Innenfor det enkelte byggeområde 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.

3.7 - 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. Sametinget er kulturminnevernmyndighet og varsles dersom evt. funn gjelder samiske kulturminner.

3.8 - Universell utforming

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

3.9 - Kommunale normer

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

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

Generelt

Innenfor planområdet er det ikke tillatt å sette i verk tiltak eller etablere virksomheter og installasjoner som kommer inn under virkeområdet til og definisjonene i «Forskrift om tiltak for å forebygge og begrense konsekvensene av storulykker i virksomheter der farlige kjemikalier forekommer» (storulykkeforskriften) eller i forskriftens hjemmelsgrunnlag, uten at konsekvensene ved et slikt tiltak er utredet i forhold til de virkninger tiltaket vil få for dets omgivelser samt miljø og samfunn.

4.1 BFS - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)

Innenfor byggeområdet BFS tillates frittliggende småhusbebyggelse. For boligene med saltak skal maksimal gesims- og mønehøyde ikke overstige henholdsvis 5.0 og 7.5 meter. For boliger med andre typer tak skal maksimal høyde ikke overstige 6 meter. Der terrenget tillater det kan den ene etasjen være underetasje. Utnyttelsesgrad settes til maks. BYA= 40%.

4.2 BI – Industri (1340)

Innenfor området tillates oppført bygninger og konstruksjoner for fiskerirelatert virksomhet og fiskeindustri. Utnyttelsesgrad settes til maks. BYA=60%, maks. gesims- og mønehøyde skal henholdsvis være 6 m og 8 m. Bygninger kan alternativt oppføres med horisontal gesims.

4.3 BAB -Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

Innenfor disse byggeområdene tillates offentlig bebyggelse og byggverk for tekniske formål. Utnyttelsesgrad settes til maks. BYA=40%, maks. gesims- og mønehøyde skal henholdsvis være 6 m og 8 m. Bygninger kan alternativt oppføres med horisontal gesims.

4.4 BVF – Vannforsyningsanlegg (1541)

Innenfor området kan oppføres bygninger og konstruksjoner for vannforsyning og avsalting. Utnyttelsesgrad settes til maks. BYA=60%, maks. gesims- og mønehøyde skal henholdsvis være 6 m og 8 m. Bygninger kan alternativt oppføres med horisontal gesims.

4.5 BSB - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)

Innenfor området BSB kan det anlegges småbåtanlegg i sjø med flytebrygger og tilhørende forankringer.

4.6 BUN - Uthus/naust/badehus (1589)

Bebyggelsen kan bare benyttes til naustformål. Boder/uthus/naust skal oppføres med saltak, ha rød farge med hvit staffasje. Bygninger skal oppføres med røst-vegg mot sjøen.

I område BUN 1 og BUN 2 kan det bygges nye frittstående bygninger der størrelse og høyde på tiltak skal vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Maksimal utnyttelsesgrad innenfor disse områdene settes til BYA=35%. Maksimal gesims- og mønehøyde over evt. kai er hhv. 3,5 meter og 6 meter.

Området BUN 3 er båndlagt for senere detaljreguleringsplan før utbygging.

4.7 BKB3 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Kontorbygg/Kaianlegg (1800)

Innenfor byggeområdet BKB 3 kan det etableres kombinert bygge- og anleggsformål; kaianlegg med påstående kontorbygg samt tilhørende tekniske byggverk. Utnyttelsesgrad settes til maks. BYA=60%, maks. gesims- eller mønehøyde kan være 18 m. Bygninger kan oppføres med horisontal gesims.

4.8 BKB2 - Kombinert bebyggelse, Forretning/kontor (1810)

Innenfor byggeområdet BKB 2 kan det etableres bygninger for forretning med tilhørende lager samt kontor. Utnyttelsesgrad settes til maks. BYA=50%, maks. gesims- og mønehøyde skal henholdsvis være 8.5 m og 12 m. Bygninger kan oppføres med horisontal gesims.

4.9 BKB1 – Kombinert bebyggelse, Næring/tjenesteyting (1824)

Innenfor byggeområdet BKB 1 kan det etableres bygninger og anlegg for næring og tjenesteyting. Utnyttelsesgrad settes til maks. BYA=60%, maks. gesims- og mønehøyde skal henholdsvis være 6 m og 8 m. Bygninger skal oppføres med saltak.

4.10 BKB4 – BKB9 - Kombinert bebyggelse, Industri/lager (1826)

Innenfor byggeområdene BKB 4 – BKB 8, på områder der det ikke er satt krav til utarbeidelse av detaljreguleringsplan før utbygging, kan det etableres bygninger og virksomheter for industri- og lagerformål. Utnyttelsesgrad settes til maks. BYA=60%, og maks. gesims- eller mønehøyde settes til 15 m. Bygninger kan oppføres med horisontal gesims. Kommunen kan gi dispensasjon for byggehøyde for et mindre omfang av tilhørende bi-anlegg/lagertanker og lignende som faller inn under planformålet. Forutsetning for slik dispensasjon er at slike konstruksjoner plasseres i tilstrekkelig avstand fra nabogrenser og offentlige samferdselsanlegg, og at høyde og plassering ikke er til sjenanse for omgivelsene.

Innenfor området BKB 5 skal kommunen, i forbindelse med søknad om bygning- og anleggstiltak langs Naustholmsundet, spesielt se til at disse bygningene får en tiltalende estetisk utforming, og et volum som ivaretar hensynet til skjerming av bakenforliggende bebyggelse etter at berget på Naustholmen er sprengt ut. Fortrinnsvis skal det benyttes naturmaterialer på større deler av synlige fasader/overflater, og en skal ellers se til at det visuelle inntrykket heves ved kvalitetsmessig god materialbruk og estetisk utforming av bygninger og kaianlegg.

Utsprengning av berget på Naustholmen er varslings- og søknadspiktig, og er ikke tillatt i tidsrom der måkearten krykkje hekker på Naustholmen. Det må også tas hensyn til tilliggende ventemerder i Naustholmsundet og drift av dette anlegget når sprengningsarbeidet pågår. Sikring av bratte skrenter og skråninger må gjennomføres samtidig med, og som en del av tiltaket. Nye fjellskjæringer som oppstår i forbindelse med sprengningsarbeidet på BKB 5 er ikke en del av hekkeområdet til krykkja som skal tas vare på, og kan om nødvendig kles med netting for å forhindre nyetablering av hekkende fugl.

Innenfor området BKB 9 er det tillatt å gjennomføre tiltak med fyllinger i sjø selv om detaljreguleringsplan ikke er utarbeidet. Før tiltak med deponering av masser for nye fyllingsområder i sjø innenfor BKB 7 og BKB 9 kan settes i verk, skal det gjennomføres geotekniske vurderinger av sjøbunn basert på fyllingens omfang/plassering samt planlagt bebyggelse på fyllingen.

Fyllingens synlige skråninger skal plastres mot sjø på en slik måte at strandsonen oppfattes naturlig.

Formålsgrensene for fyllinger i sjø er angitt ved havnivå, men fyllingsutslag kan strekkes ut over formålsgrensene.

Arbeid med deponering av fyllmasser er ikke tillatt i hekkesesongen for sjøfugl.

§ 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

5.1 LL - Landbruksformål (5110)

I landbruksområder kan det bare oppføres bygninger som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring.

5.2 LNA - Naturformål av LNFR (5120)

Området er avsatt til naturformål og som en viktig hekkeplass for måkearten krykkje.

§ 6 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 S - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - arealer (2001)

Gjelder område for ferjeleie o_S1. Oppstillingsplass er båndlagt for senere detaljreguleringsplan før utbygging. I området tillattes det å foreta vedlikeholdsarbeid av oppstillingsplass og utbedring av skader uten å regulere området.

6.2 SKV - Kjøreveg (2011)

Gjelder offentlige kjøreveger fra ferjeleie fram til og over Naustholmen samt trase langs og rundt sørspissen av Husøyklubben.

6.3 SF - Fortau (2012)

Gjelder offentlig fortau langs kjøreveg fra ferjeleie/hurtigbåtkai via molo til og over Naustholmen.

6.4 SGS - Gang-/sykkelveg (2015)

Gjelder offentlig gang- og sykkelveg ved boligområdet i Vika samt gang- og sykkelveg over ny bro fra molo til molo utenfor indre havn. Broen skal anlegges som sving- eller hevebro med automatikk, for å ivareta interessene for båter som skal ut/inn i småbåthavna.

6.5 SVT - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)

Gjelder alle offentlige sideareal til kjøreveger/fortau. Skal benyttes til snøopplag, gatelys og øvrige kommunaltekniske anlegg. Formålet gjelder også sidearealer til nødvendige landkar og støttekonstruksjoner for sving-/hevebro (gang- og sykkelveg) fra molo til molo utenfor indre havn.

6.6 SVG - Annen veggrunn - grøntareal (2019)

Gjelder offentlig grøntareal i nytt vegkryss nord for moloen til Naustholmen.

6.7 SK - Kai (2041)

Gjelder kaier i Lovund havn og sør i Naustholmsundet, der slike kan anlegges innenfor grenser som er avsatt til formålet. Kaier skal nyttes til havne- og næringsvirksomhet som f.eks. lasting og lossing av skip som ligger til kai. Det er ikke tillatt med permanent lagring av varer/gods på kaiene.

Kaien SK8 kan bebygges med bygning for vegn/redskap på inntil 25 m2 grunnflate.

Kaien SK9 kan bebygges med industri-/lagerbygning inntil 250 m2 grunnflate.

6.8 SPP - Parkeringsplasser (2082)

Området SPP1 skal benyttes til felles parkeringsplass i forbindelse med bruk av småbåthavna og området SPP2 skal benyttes som off. parkeringsplass i forbindelse med virksomhet på tilliggende kai.

6.9 SAA - Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål - Molo (2900)

Gjelder eksisterende offentlige tekniske konstruksjoner/moloer innenfor planområdet. Plangrense ligger i nivå med havoverflate, og fyllinger under overflaten kan krysse formåls grensene. I moloskråninger kan det etableres flytebrygger, liggeanlegg o.l.

§ 7 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

7.1 VFE - Ferdseil (6100)

Området er avsatt som ferdseil- og innseilingsområde til havner og småbåtanlegg. Innenfor dette området må det ikke etableres noen innretninger som kan være til hinder for båttrafikken i området. Evt. tekniske installasjoner skal godkjennes av havnemyndigheten.

7.2 VF - Farleder (6200)

Området er forbeholdt sjøverts ferdsel. Til formålet hører også ankringsområder for ferje samt hurtigbåt og befraktning til kai langs byggeområdet BKB 1. Innenfor området tillates også annen tradisjonell aktivitet tilknyttet fiskeri, ferdsel og friluftsliv. Transport og ferdsel til sjøs må ikke hindres av fortøyninger, lektere, prammer eller andre innretninger. Evt. tekniske installasjoner skal godkjennes av havnemyndigheten.

7.3 VHS - Havneområde i sjø (6220)

I havneområdet er det ikke tillatt med noen innretninger som kan hindre båttrafikken i området. Det tillates ikke at båter ligger «på svai» i havneområdene. Den kan ankres midlertidig og anløpes til kaier i havna. Evt. tekniske installasjoner skal godkjennes av havnemyndigheten.

7.4 VAV - Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag (6410)

Innenfor dette området kan det etableres fiskemerder, ventemerder eller annet utstyr i forbindelse med fiskerieringen. Forankring og øvrige innretninger tilhørende anlegget skal etableres innenfor formåls grensene.

§ 8 - Hensynssoner

8.1 H710_Båndlegging for regulering etter pbl.

Gjelder oppstillingsplass på ferjeleiet samt tilliggende nabotomt mot nord der det kreves detaljregulering før utbygging. Likeså del av utbyggingsområdet BKB 8 samt hele utbyggingsområdet BKB 9.

§ 9 – Rekkefølgekrav

9.1 Sprenging av berget/fjellet på utbyggingsområdet BKB 5 skal gjennomføres utenfor hekkesesongen for sjøfugl, og forøvrig i samråd med eieren av akvakulturanlegg i Naustholmsundet.

9.2 Uavhengig av område båndlagt for detaljreguleringsplan (H710_3) tillates det gjennomføring av tiltak med etablering av fylling i sjø i området BKB 9, med bakgrunn i bestemmelsene under punkt 4.10. Det skal tas hensyn til at fylling i sjø skal foretas utenfor hekkesesong for sjøfugl. Før fyllingsarbeid kan settes i verk skal det også gjennomføres geologiske undersøkelser av sjøbunn basert på konkrete planlagte tiltak.

9.3 Senest samtidig med gjennomføring av nye tiltak (bygninger) innenfor utbyggingsområdene BKB 8 og BKB 9 skal regulerte off. samferdselstiltak opparbeides fra ferjeleiet og fram til molo på SAA 5.

9.4 Før nye tiltak kan settes i verk på utbyggingsområdet BKB 2 skal permanent parkering for ansatte og tungtransport være etablert på egne tomter på Naustholmen.

9.5 Alle virksomhetene på Naustholmen skal senest, og før nye utbyggingstiltak på områdene BKB 8 og BKB 9 kan skje, ha etablert et felles industrivern på Lovund i samråd med Lurøy kommune.

Egengodkjent av kommunestyret i Lurøy i møte 27.06.2018, sak 10/18

rev. dato: 2. juli 2018