

# **Kommunedelplan for Stokkvågen 2018-2025**

## **Planbestemmelser**

Vedtatt i kommunestyremøte den 27.06.2018, sak 9/18

## **Arealbruks-kategorier:**

### 1.1 Planområdet er avsatt til følgende arealformål, jf. PBL § 11-7

#### 1.1.1. Bebyggelse og anlegg, med underformål

- Boligbebyggelse
- Naust
- Fritidsbebyggelse
- Fritids og turistformål
- Næringsbebyggelse
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
- Andre typer bebyggelse og anlegg

#### 1.1.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål

- Veg
- Parkeringsplasser
- havn

#### 1.1.3. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, med underformål

- a. areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

#### 1.1.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- farleder
- vannareal for allmenn bruk

#### 1.1.5. Hensynssoner

- soner hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde
- automatisk freda kulturminne, H730
- soner med særlig hensyn til friluftsliv
- båndlagte områder i påvente av tiltak etter plan og bygningsloven, PBL § 11-8 d)
- soner for ras- og skredfare, jf. PBL § 11-8 bokstav a)

## **Rettsvirkning**

Det er knyttet bestemmelser og retningslinjer til alle arealbruks - kategoriene. Det er også tilknyttet noen generelle bestemmelser og retningslinjer som gjelder alle kategoriene.

Arealbrukskategoriene (plankartet) og bestemmelsene er rettslig bindende med hjemmel i Plan- og bygningsloven.

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men er kommunestyrets råd og føringer til administrasjonen og politiske utvalg ved forvaltning og behandling av enkeltsaker og plansaker. Om de er relevante bør de også legges til grunn ved senere utarbeidelse av andre arealplaner.

## 2. Generelle bestemmelser

### 2.1 Tilgjengelighet for alle

Det skal sikres god tilgjengelighet for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Arealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.

### 2.2 Tiltak i 100- meterbeltet til sjø for bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning som er nødvendig for landbruket, fiske og reindrift

- Nødvendige bygninger og anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet kan oppføres i 100-metersbeltet langs sjøen, dersom bygning/anlegg blir plassert i tilknytning til eksisterende gårdstun. Ved plassering og utforming skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser, jf. § 1-8.
- Gjennomføring av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade kan foretas i 100-metersbeltet langs sjøen uten at det søkes dispensasjon for tiltaket. Det samme gjelder for ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas

#### 2.2.1. Byggegrense

I områder med byggeformål som kommer nærmere enn 100 m inn til havet gjelder byggegrense inn til havet som vises i plankartet. Der byggegrense ikke vises i områder i 100 m. belte inn til havet, gjelder byggeforbud på 50 m. inn til havet.

Alle naustområder i plan har byggegrense på 0 m inn til havet.

I byggeområder som ligger langs fylkesveier gjelder veilovens bestemmelser vedrørende byggegrense langs fylkesveier.

### 2.3 Forhold til automatisk fredete kulturminner

*Retningslinjer:*

*Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jr. § 3, 1. ledd:*

*"Ingen må uten at det er lovlig etter § 8 sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje."*

*jr. § 8, 1. ledd:*

*"Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet."*

*Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten."*

*Vedkommende myndighet er Kultur- og miljøavdelingen, Nordland fylkeskommune.*

## 2.4 Forhold til nyere tids kulturminner

For eksisterende bygning som i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen kreve at husets originale uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres

## 2.5 Tilpasning av ny bebyggelse til eksisterende bebyggelse

I byggeområder som ikke omfattes av krav om reguleringsplan eller bebyggelsesplan skal ny bebyggelse ha en form, bebyggelsesstruktur og plassering som harmonerer med eksisterende bebyggelse og landskap/terreng i området der den skal oppføres.

# 3. Bebyggelse og anlegg

## 3.1 Plankrav

For områder avsatt til utbyggingsformål og hvor det er satt krav om reguleringsplan, må fradeling og arbeid/tiltak som krever byggetillatelse/byggemelding, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Områder hvor det kreves reguleringsplan (detaljplan), § 11-9 punkt 1:

	Område	Formål som reguleringsplanen i hovedsak skal ta stilling til
NR1	Stokkvågodden	Næringsbebyggelse

## 3.2 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid

- a) I forbindelse med utfylling av næringsareal ut i havet på begge sider av Stokkvågodden, skal man utrede stabilitet i massene

## 3.3 Krav til løsninger for vann, avløp, veg

- a) I nye byggeområder for boliger og fritidsboliger kan ikke utbygging finne sted før forutsatt vann og avløpsløsninger samt veier er tilfredsstillende etablert.
- b) Tomter og bebyggelse skal lokaliseres slik at eksisterende lovlige avkjørsler kan nyttes, eller at ny lovlig avkjørsel kan etableres. Utbygging kan ikke skje før tilstrekkelige arealer til atkomst og parkering samt andre nødvendige tekniske anlegg er etablert.

- c) Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg der slikt er utbygd.
- d) Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg også for fritidsbebyggelse etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 27-2.
- e) Ved søknad om byggetillatelse etter PBL § 20-1 skal det legges fram en detaljert situasjonsplan som viser plassering og utforming av bebyggelse, adkomstveier, biloppstillingsplasser, uteoppholdsarealer med lekeplasser, terrengbehandling, beplantning, og inngjerding.

## 3.4 Krav om universell utforming, utbyggingsvolum, leke, ute og oppholdsplasser, parkering

### 3.4.1. Universell utforming

- a) I all plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt. Prinsippene for universell utforming skal til enhver tid følge gjeldende krav og retningslinjer. Arbeid som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 kan ikke settes i gang før tilfredsstillende løsninger for universell utforming er dokumentert, jf § 5-4 i byggesaksforskriften.
- b) Det skal særlig legges til rette for universell utforming i områder og bygninger som er offentlig tilgjengelige.
- c) Universelt utformede områder skal knyttes sammen for å sikre tilgjengelighet.
- d) Parkering for funksjonshemmede skal ha en strategisk plassering i forhold til universelt utformede gangveisystemer.

### 3.4.2. Sikkerhet mot flom

Garasjer, naust, lagerbygning med lite personopphold og andre bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse F1 (TEK17) kan ikke bygges lavere enn 20-års returnivå for stormflo + klimapåslag (ref. DSB). Tallene oppgitt må rundes av oppover til nærmeste 10 cm før bruk.

Bolig, fritidsbolig, garasjeanlegg, skole, barnehage, kontorbygg, industribygg og andre bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse F2 (TEK17) kan ikke bygges lavere enn 200-års returnivå for stormflo + klimapåslag (ref. DSB). Tallene oppgitt må rundes av oppover til nærmeste 10 cm før bruk.

Bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse F3 (TEK17) kan ikke bygges lavere enn 1000-års returnivå for stormflo + klimapåslag (ref. DSB). Tallene oppgitt må rundes av oppover til nærmeste 10 cm før bruk.

Se punkt 7.1.5 for rassikkerhet.

### 3.4.3. Utbyggingsvolum

Tabellen nedenfor viser områder for bebyggelse og anlegg, som kan bebygges direkte med hjemmel i kommunedelplan. Det fremgår av tabellen antall nye boliger, fritidsboliger, naust eller rorbuer som tillates i hvert område.

Område	bolig	fritidsbebyggelse	garasjer
B2 (A og B)	8	-	-
B3	5	-	-
B4	2	-	-
<b>Til sammen</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

For nye boligområder der det ikke kreves reguleringsplan er maks utnyttelsesgrad for tomt 35% BYA.

For områder for naust er maks utnyttelsesgrad for tomt 40 % BYA.

For nye næringsområder er maks. utnyttelsesgrad for tomt 60% BYA

## 3.5 Bebyggelse og anlegg

### 3.5.1. Næringsvirksomhet

Områdene skal benyttes til næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell og bevertning, industri, lager, samt øvrig næringsvirksomhet.

### 3.5.2. Boligbebyggelse

Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplasser pluss 0,5 gjesteplasser pr. boenhet. Parkering kan løses på egen tomt eller som fellesanlegg.

### 3.5.3. Bestemmelser og retningslinjer for fritidsbebyggelse

I tillegg til generelle bestemmelsene til byggeområder, gjelder disse bestemmelser til fritidsbebyggelse. Disse bestemmelser og retningslinjer legges til grunn ved behandling av tiltak på ny eller eksisterende fritidsbebyggelse innenfor planområdet.

Bestemmelser for fritidsbebyggelse:

- a) Antall hytter, som er tillat, fremgår av tabell i 3.4.3
- b) Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m<sup>2</sup>. Dette er øvre arealbegrensning som forutsetningsvis bare benyttes hvis byggverket tilfredsstillt kravet under pkt. 9 nedenfor. Innenfor T-BA begrensningen på 110 m<sup>2</sup> kan det bygges uthus med anneksfunksjon. Uthus skal være plassert i nærheten av hytta og ikke lengre unna enn 8 meter, hvis terrenget tillater det.
- c) Største tillatt mur- eller pilarhøyde er 60 cm over planert terreng. Terrasse må ikke ha totalhøyde over terreng større enn maksimalt 120 cm, og denne høyde kan bare omfatte mindre del av terrassen.
- d) Maksimal gesimshøyde over ferdig planert terreng er 360 cm
- e) Bygningen må ikke ha større total mønehøyde enn 6 meter over grunnmur.
- f) Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning
- g) Det skal avsettes min. 200 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal for hver fritidsbolig.
- h) Det skal avsettes minst 1,5 parkeringsplass pr. hytte ved veiforbindelse. Før fradeling gjennomføres skal det foreligge godkjent adkomst og opparbeidet parkeringsplass for vinter og sommerparkering.
- i) Bygningsutsett skal godkjennes av teknisk etat.

- j) Ved endring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal bygningen ha form og volum som passer på tomta, og i forhold til eksisterende bebyggelse og naturforhold.
- k) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- l) Det er ikke tillatt med inngjerding av enkelte hyttetomter

#### 3.5.4. Bestemmelser for naust

- a) Naust eller deler av naust tillates ikke innredet til varig opphold
- b) Største tilbruksareal T-BRA er 30 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøyde over terreng er 5 meter.
- c) Før nausttomt tillates fradelt eller bebyggt innen nærområdet for offentlig vei, skal det vises til godkjent avkjørsel og opparbeidet parkeringsplass som kommunen finner tjenlig, jfr. PBL Kapittel 27.

#### *Generelle retningslinjer for naust:*

- *Avkjørsel og parkeringsplass som ikke ligger på samme tomt, skal være sikret ved tinglyst dokument.*
- *Naustene skal bygges med saltak med takvinkel mellom 27 - 45 grader.*
- *Taket skal tekkes av et materiale som gir mørk og matt fargevirkning.*
- *Naustenes fargesetting skal tilpasses omgivelsene.*

#### 3.5.5. Fritids og turistformål

Områdene skal benyttes til kommersielle fritids- og turistformål. Private fritidsboliger er ikke tillatt.

#### Campingområde C1

- a) Området skal brukes til campingplass, campingvogner med spikertelt, bobiler med mulighet for tømning av septikk, teltplasser samt uteoppholdsarealer og aktiviteter som hører med til driften av en campingplass. Det kan ikke plasseres flere enn 3 enheter – bobiler og campingvogner i område C1.
- b) Avstanden mellom enhetene skal være minimum 4 meter, inkludert spikertelt, plattinger med mer.

### 3.6 Utbyggingsrekkefølge

#### 3.6.1. Boligområde B3

Området ikke kan utbygges før det er bygget minst 3 boliger i område B2.

### 3.6.2. Boligområde B2-B

Område B2-B kan ikke bygges ut før områdene B2-A, B3 og B4 er fullstendig utbygd, jf. tabellen i bestemmelse 3.4.3 om utbyggingsvolum.

## 4. Samferdselsanlegg og viktig infrastruktur

### 4.1 Strenghetsklasser for avkjørsel til veg

- a) Holdningsklassene langs fylkesveger legges til grunn i planleggingen. Klassene viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende avkjørsler langs fylkesvegstreknings i Lurøy kommune
- b) Langs kommunale veier praktiseres lite streng holdning. Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles.
- c) Hvor forholdene ligger til rette, kan adkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel når det foreligger avkjørselstillatelse fra veimyndighetene.

Retningslinjer:

*Generelt vil nye avkjørsler kunne tillates når de oppfyller de tekniske krav til utforming. Likevel skal antall avkjørsler være begrenset og en vil i størst mulig grad vurdere fellesløsninger. Tillates til utvidet bruk av boligavkjørsel gis normalt. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.*

## 5. Landbruk-, natur- og friluftsområder samt reindrift

*Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet.*

### 5.1 Områder hvor spredt fritids, bolig og ervervsbebyggelse ikke tillates

Innenfor disse områdene tillates ikke fradelt eller oppført bolig-, fritids- eller ervervsbebyggelse utenom stedbunden næring.

Retningslinjer :

*På eksisterende fradelte tomter kan kommunen tillate bygging til bolig-, ervervs- og fritidsformål. Tiltak knyttet til stedbunden næring innenfor særlig viktige områder for natur og friluftsliv skal sendes til Fylkesmannen i Nordland for uttalelse.*



## 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

I 100-metersbeltet langs sjøen tillates nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs.

### 6.1 Farleder

Området kan nyttes til ferdsel og båter kan legge til kai. Motorisert ferdsel tillates. Båtbruk skal være iht. Havne- og farvannsloven.

Ingen tiltak, som kan være i konflikt med båtferdsel av rutegående båter er tillatt.

### 6.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Sosi kode 6001

Det kan vurderes utlegging av flytebrygge og bygging av kai foran godkjent tomt til bebyggelse dersom disse ikke kommer i konflikt med ferdsel på sjøen.

## 7. Hensynssoner

7.1 For område vist som hensynssoner i plankartet gjelder følgende krav:

7.1.1. I soner hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, skal følgende godkjente planer fortsatt gjelde, PBL §11-8 f):

Hensynssone	Navn	Saks nr.	Vedtatt
H910_1	Selnes havn og Varpen hytteområde	39/12	11.12.2013

7.1.2. Sone med særlig angitte hensyn jf. PBL § 11-8 bokstav c)

H520: Hensyn friluftsliv

Retningslinjer for H520\_1

Tiltak som strider mot bruk av området for friluftsliv bør ikke finne sted i sonen.

Bevaring kulturmiljø – H570

H570\_1

Hensynssonen skal sikre bevaring kulturmiljø. Innenfor område må det ikke foretas noen inngrep i som kan skade kulturminne.

## H570\_2

Hensynssonen skal sikre bevaring kulturmiljø i område for Grønsvika kystfort. Området er båndlagt etter kulturminneloven. Innenfor område må det ikke foretas noen inngrep i som kan ha uheldig innvirkning på dette området.

### 7.1.3. Automatisk freda kulturminne, **H730**

Hensynssone i henhold til plan- og bygningslovens §11-8 d (SOSI kode: fra H730\_1 til H730\_9) – båndlagt etter lov om kulturminner

Innenfor områdene avsatt til H730\_2 - H730\_9, er det ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig, skjemme de automatisk freda kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8.

### 7.1.4. Båndlagte områder, PBL § 11-8 d)

Oversikt over områder som båndlegges i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven:

Område	Navn	Formål med båndlegging
<b>H710_1</b>	Stokkvågødden industriområde	Næring og industri

I soner båndlagt for regulering etter Plan- og bygningslovens § 11-8 d) er ingen arbeid og tiltak, som kan stride med det angitte båndleggingsformålet, er tillat.

### 7.1.5. Ras- og skredfare, jf. PBL § 11-8 bokstav a)

#### **H310**

#### **H310\_3, H\_310\_6**

Naust, båthus, garasjer og andre bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse S1 (TEK17) kan ikke bygges i faresone der nominelle årlige sannsynlighet for skred er lik eller større enn 1/100.

#### **H\_310\_2, H310\_5**

Hytter, eneboliger og andre bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse S2 (TEK17) kan ikke bygges i faresone der nominelle årlige sannsynlighet for skred er lik eller større enn 1/1000.

#### **H310\_1, H\_310\_4**

Næringsbygg med mer enn 10 medarbeidere og andre bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse S3 (TEK17) kan ikke bygges i faresone der nominelle årlige sannsynlighet for skred er lik eller større enn 1/5000.