

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplanen «Hamnholmen nord» på 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.) 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)

- Boligbebyggelse (B)
- Næringsbebyggelse (BN 1-2)
- Energianlegg, trafo (o_BE)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)
- Uteoppholdsareal (BUT)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Naust/rorbu/fritidsbolig (BKB 1-4)
- Bolig/forretning/kontor (BKB5)
- Bolig/kontor (BKB6)
- Industri/lager (BKB7-8)

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

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, Molo/veg (S)
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål; Molo/fritidsboliger (SAA 1-2)
- Kjøreveg (f_SKV)
- Parkeringsplasser (f_SPP)

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

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_VFV)

§ 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 vurdering 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 eiendommen 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 til avløpsnett. 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. Brannsikkerhet

Byggverk skal plasseres. Prosjekteres og utføres slik at sannsynligheten for brannspredning til andre byggverk blir liten. Det skal legges til rette for at brannvesen skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr. Jf. Krav til sikkerhet ved brann gitt i forskrift om tekniske krav til byggverk.

3.9. Avkjørsler og parkering

Avkjørsler skal plasseres hvor pilene i plankartet viser, men mindre justeringer kan tillates om forholdene tilsier at dette er hensiktsmessig. Hvor annet ikke er nevnt, skal det opparbeides parkering på egen tomt, og minimum 1 biloppstillingsplass pr. bruksenhet (bolig, fritidsbolig, rorbu, naust).

3.10. Kulturminner og varslingsansvar

Kulturminner på land

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

Samiske kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf lov 9 juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Kulturminner under vann

Dersom en i forbindelse med tiltaket skulle komme over automatisk vernet kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeid stanses og Tromsø Museum varsles jfr kulturminneloven § 8, 2. ledd

3.11. 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.

3.12. 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 inngås egen utbyggingsavtale med kommunen hvis slike anlegg skal overtas av kommunen ved ferdigstilling.

3.13. Elektriske anlegg

- a) Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til elektriske anlegg. Det må heller ikke gjøres inngrip i terreng som medfører endring av overdekninger over kabler eller oppfylling av terreng som gir redusert høyde for luftledningsanlegg uten avklaring med netteier.
- b) Den som utløser tiltak i strømforsyningsnettet må i utgangspunktet bekoste dette selv, om ikke annen avtale er inngått.

3.14. Tiltak i sjø

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. Samt skal Miljødirektoratets veileder M350; «Håndtering av sedimenter» benyttes for å unngå spredning av forurensede sedimenter. Det skal også foreligge en utslippstillatelse og godkjent søknad til Fylkesmannen før tiltak i sjø kan finne sted.

3.15. Støy

Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L_{5AF} 70 dB. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillende med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift.

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

4.1. Boligbebyggelse (B1, B2)

B1 - Eksisterende småhusbebyggelse. Maksimalt tillatt %-BYA er 40%. Maksimal gesims- og mønehøyde hhv. 6,0 og 7,5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Parkering på egen tomt.

B2 - Gjelder ett område med to bebygde eiendommer. Maksimalt tillatt %-BYA er 40%. Maksimal gesims- og mønehøyde er hhv. 6,0 og 7,5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Parkering på egen tomt.

4.2. Næringsbebyggelse (BN1, BN2)

BN1 - Bebyggelse knyttet til næring, og primært næringer innen sjø og fiske. Maksimalt tillatt %-BYA er 60%. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 6 og 8 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Ny bebyggelse/tilbygg skal ikke plasseres lavere enn kote +3.0 m (NN2000). Nødvendig parkering opparbeides på egen tomt.

BN2 - Maksimalt tillatt %-BYA er 60%. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 6 og 8 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Ny bebyggelse/tilbygg skal ikke plasseres lavere enn kote +3.0 m (NN2000). Nødvendig parkering opparbeides på egen tomt.

4.3. Energianlegg, trafo (o_BE)

Netteier skal i godtid før utbygging av nye bygninger kontaktes, og avklare når det er behov for å etablere ny nettstasjon. Ny nettstasjon skal ha en minimumavstand på 2 meter fra veg, og en sikkerhetssone/byggegrense på 5 meter i alle retninger.

4.4. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)

Området skal benyttes som småbåtanlegg i form av flytebrygge for mindre båter innenfor angitte formålsgrenser.

4.5. Uteoppholdsareal (BUT)

Området skal være opparbeidet innen det gis brukstillatelse til nye boliger innenfor BKB5 og BKB6. Med opparbeidet menes at det skal inngjerdes, og det skal være minimum 1 sandkasse, 1 lekeapparat og 1 benk.

4.6. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1-4)

Kombinertformål forutsettes bebygd med naust/rorbu/fritidsbebyggelse. Maksimal tillatt %-BYA er 50%, og største tillatte bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m². Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 4,0 og 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Ny bebyggelse/tilbygg skal ikke plasseres lavere enn kote +3.0 m (NN2000). Parkering på egen tomt.

Ved søknad om bruksendring skal det gjennomføres brannsikringstiltak som oppfyller krav gitt i forskrift om brannforebygging, samt kravene i byggteknisk forskrift gjeldende sikkerhet ved brann.

4.7. Bolig/forretning/kontor (BKB5)

Område for kombinert bolig/forretning/kontor. Maksimalt tillatt %-BYA = 60%. Høyeste punkt på nybygg skal ikke overstige kote +13,0. Det skal opparbeides nødvendig parkeringsplasser på egen tomt. Ny bebyggelse/tilbygg skal ikke plasseres lavere enn kote +3.0 m (NN2000). Formålene skal kombineres i samme bygg, og ingen boliger skal plasseres på bakkenivå/1. etasje.

Bolig

Samlet antall boenheter for BKB5 og BKB6 skal ikke overstige 10 stk. Før brukstillatelse kan gis skal område for uteoppholdsareal være opparbeidet. Hver boenhet skal ha minimum 10 m² balkong/terrasse, eller 10 m² pr. leilighet for felles takterrasse.

Forretning

Viser til regionale planbestemmelser, og det tillates derfor ikke et samlet forretningsareal (BRA) som overstiger 3000 m².

4.8. Bolig/kontor (BKB6)

Område for kombinert bolig/kontor. Maksimalt tillatt %-BYA = 40 %. Høyeste punkt på nybygg skal ikke overstige kote +11,0. Det skal opparbeides nødvendig parkeringsplasser på egen tomt. Ny bebyggelse/tilbygg skal ikke plasseres lavere enn kote +3.0 m (NN2000).

Bolig

Samlet antall boenheter for BKB5 og BKB6 skal ikke overstige 10 stk. Før brukstillatelse kan gis skal område for uteoppholdsareal være opparbeidet. Hver boenhet skal ha minimum 10 m² balkong/terrasse, eller 10 m² pr. leilighet for felles takterrasse.

4.9. Industri/lager (BKB7, BKB8)

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/veg (S)

Molo

Det kan etableres molo i sjøen som vist på plankartet. Mindre justeringer av den viste fyllingslinjen i havflaten (formåls grensen) kan gis etter tillatelse fra kommunen dersom grunnforhold, bunntopografi eller fritidsboligenes utforming skulle tilsi at dette er naturlig. Fylling under havflaten (kote 0, NN2000) tillates utenfor formåls grensene. Før opparbeidelse skjer skal det innsendes plan for godkjenning i kommunen, og det skal rådføres med fagperson om hvilke grunnundersøkelser som skal tas.

Tilkomstvei

Det skal etableres tilkomst veg langs moloen, og det skal være snuplass i enden. Kjørebanelen må være

minimum 3,5 meter, og en snuplass i enden må dimensjoneres for utrykningskjøretøyer. For å hindre uønsket trafikk skal bom eller lignende innretning installeres i landfestet.

Gangareal

Gangveg skal holdes åpent for allmennheten.

5.2. Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål, Molo/fritidsbebyggelse (SAA1, SAA2)

Molo, SAA1 og SAA2

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, bunntopografi eller fritidsboligenes utforming skulle tilsi at dette er naturlig. Fylling under havflaten (kote 0, NN2000) tillates utenfor formålsgrensene. Før opparbeidelse skjer skal det innsendes plan for godkjenning i kommunen, og det skal rådføres med fagperson om hvilke grunnundersøkelser som skal tas.

Fritidsbebyggelse, SAA1

Før utbygging skal det i forbindelse med byggemelding utarbeides en samlet plan for hvordan området er tenkt utbygd. Fritidsboligene skal ha en arkitektonisk utforming, og alle skal bygges med like materialer og tradisjonelle fargevalg, samt skal det være fokus på bærekraftige løsninger. Det skal opparbeides 1 parkeringsplass pr. fritidsbolig innenfor SAA1. Fritidsboliger skal bygges på minimum kote +3.0 (NN2000). Maksimal tillat %BYA=50%, gjelder for SAA1 og SAA2 *samlet*. Byggene skal oppføres med pulttak, og høyeste punkt skal være maksimalt 8 meter målt fra gjennomsnittlig terreng/molo.

Fritidsbebyggelse, SAA2

Før utbygging skal det i forbindelse med byggemelding utarbeides en samlet plan for hvordan området er tenkt utbygd. Fritidsboligene skal ha en arkitektonisk utforming, og alle skal bygges med like materialer og tradisjonelle fargevalg, samt skal det være fokus på bærekraftige løsninger. Ingen parkeringsplasser skal opparbeides innenfor SAA2, her henvises all parkering til fellesparkering innenfor f_SPP. Fritidsboliger skal bygges på minimum kote +3.0 (NN2000). Maksimal tillat %BYA=50%, gjelder for SAA1 og SAA2 *samlet*. Maksimal gesims-/mønehøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng/molo.

5.2. Kjøreveg (f_SKV)

I regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggets drift og vedlikehold.

5.3. Parkeringsplasser (f_SPP)

Parkeringsplasser forbeholdt fritidsboliger som ligger på molo. Det skal opparbeides minimum 1 biloppstillingsplass for hver enkelt fritidsbolig som etableres på molo.

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

6.4. Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_VFV)

- Området skal nyttes til friluftsliv og rekreasjon og skal være allment tilgjengelig.
- Tiltak eller inngrep som forringer landskapsbildet, friluftsliv eller biologisk mangfold tillates ikke.
- Private flytebrygger kan opparbeides etter tillatelse, inntil 10 m ut fra strandlinjen, men det skal ikke hindre allmennhetens tilgjengelighet i strandsonen, og skal heller ikke hindre forbigående

båttrafikk. Flytebrygger skal dimensjoneres slik at flere brukere kan benytte disse, og antallet begrenses til 6 stk. private flytebrygger innenfor planområdet. Næringsvirksomheter og deres behov for flytebrygger regnes ikke med i denne begrensningen.

- Arbeider som mudring, fylling eller lignende kan tillates ved godkjent søknad til offentlige myndigheter.