

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSENDRING AV "HAMNHOLMVALEN» LOVUND I LURØY KOMMUNE «VALPLASSEN TRENINGSPARK»

PlanID: 1834_2021003

Plankart: 27.04.2021

Planbestemmelser: 28.06.2021

Vedtak: K-sak 39/21 den 4.11.2021

§ 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 vedtekter for 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 plankart og/eller planbestemmelser. Unntak fra planen og reguleringsbestemmelsene kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§ 2 Planområdet reguleres til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1, BFS2)
- Fritidsbebyggelse - rorbu/naust (BFR)
- Uthus/naust/badehus - (BUN)
- Telekommunikasjonsanlegg (BTK)

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

- Veg1 (o_SV)
- Veg2 (SV)
- Molo (SM)

2.3. Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Park (GP)
- Friområde (GF)

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

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_VFS)

2.5 Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Bevaring naturmiljø (H560)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1. Plassering og definisjoner

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal i m² (T-BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK17). Evt. angitt %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Gesims og mønehøyde beregnes i henhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Ny bebyggelse for bolig/fritidsbolig skal ikke plasseres lavere enn kote +3.0 m (NN2000).

3.2. Bygningers form og fasade

Bygningsmyndighetene skal ved behandling av tiltak se til at bebyggelse og anlegg innenfor samme område får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk utforming. Det skal legges særlig vekt på at ny bebyggelse skal tilpasses den topografiske og landskapsmessige situasjonen i området og at uheldige silhuetvirkninger unngås.

3.3. Geoteknisk vurdering

Før utbygging kan skje og igangsettingstillatelser kan bli gitt, skal det foretas en geoteknisk vurdering av tomten. Se også punkt 7.1, siste avsnitt.

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 evt. garasjer og boder skal vises.
- Veger skal vises med stigning og terrengplanering.
- 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 vegkryss eller avkjørsler.

3.6. Kommunaltekniske anlegg

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

3.7. Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg

Innenfor tomtene må utbygger 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 slukkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr. Jf. Krav til sikkerhet ved brann gitt i forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17).

3.9. Avkjørsler og parkering

Avkjørsel er vist med pil på plankartet. Kommunen kan bestemme eller tillate annet sted for avkjørsel. Parkering skal planlegges på egen tomt, på bakken eller i carport/garasje.

3.10. Kulturminner

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 og Sametinget ved funn av samiske spor. Tiltakshaver plikter å underrette den som utfører arbeidet om dette og er ansvarlig for at det blir overholdt.

3.11. Universell utforming

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

3.12. Kommunale normer og utbyggingsavtale

Generelt sett skal offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Lurøy Kommune. Det skal på forhånd inngås egen utbyggingsavtale med kommunen hvis slike anlegg skal overtas av kommunen ved ferdigstillelse. Slike anlegg skal byggemeldes.

3.13. 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. Likeså skal Miljødirektoratets veileder M350 - «Håndtering av sedimenter» benyttes for å unngå spredning av forurensede sedimenter. Se også punkt 7.1, siste avsnitt.

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

4.1. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Maksimalt tillatt %-BYA er 30 %. Maksimal gesims- og mønehøyde hhv. 6.5 og 8.0 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Parkering skal skje på egen tomt. Ny bebyggelse/tilbygg skal ikke plasseres lavere enn kote +3.0 m (NN2000). *BFS1 er en hel boligtomt; BFS2 er å regne som tilleggsareal til tre eksisterende tomter for småhusbebyggelse.*

4.2. Fritidsbebyggelse (BFR)

Det tillates oppført naust eller kombinasjon av naust/fritidsbolig med en maksimal grunnflate på 50 m² (T-BYA), samt tilhørende anlegg. Naustområdene kan ha en samlet utnyttelse på inntil %-BYA= 20 %. Maksimal gesims- og mønehøyde settes henholdsvis til 3,7 m og 6,0 m over planert terreng og alle bygninger skal plasseres med mønelinje i retning mot sjøen. Ny bebyggelse/tilbygg skal ikke plasseres lavere enn kote +3.0 m (NN2000). *Arealet er tilleggsareal til eksisterende og tilgrensende reguleringsplan med formålsområde F, og er alene ikke utnyttbart til formålet på grunn av sin form/størrelse.*

4.3. Telekommunikasjonsanlegg (BTK)

Området skal sikre areal til anlegg for telekommunikasjon. Maksimalt tillatt grunnflate for bebyggelsen er 50 m² (T-BYA)

4.4. Uthus, naust og badehus (BUN)

Innenfor områder regulert til formålet tillates oppført uthus/naust/badehus med maksimal grunnflate på 50 m² (T-BYA), samt tilhørende utomhusanlegg. Maksimal gesims- og mønehøyde settes henholdsvis til 4.0 m og 6.0 m over planert terreng. Alle bygninger med møne skal plasseres med mønelinje i retning mot sjøen. Tilknytning til offentlige vann- og avløpsledninger skal omsøkes. Ellers vises det til bestemmelsenes §3, pkt. 3.12 og §6, pkt. 6.1, siste avsnitt.

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

5.1. Veg1 (o_SV)

Vegarealet er tilleggsareal til eksisterende off. veg til Hamnholmen, og ligger vest for/inntil område BTK.

5.2 Veg2 (SV)

Vegareal er avkjørsel fra offentlig veg til planområde for park samt eiendommen gbnr. 1/395/0/0

5.3. Molo (SM)

Det kan etableres molo mellom parkområdet og Hamnholmen som vist på plankartet, med «sluseport». Mindre justeringer av den viste fyllingslinjen i havflaten (formåls grensen) kan gis etter tillatelse fra kommunen, dersom grunnforhold og bunntopografi skulle tilsi at dette er naturlig. Fylling under havflaten (kote 0, NN2000) kan tillates utenfor formåls grensene etter samråd med kommunen. På molo tillates det etablert gang- og sykkelveg, etter søknad. Gang- og sykkelveg skal ha en tiltalende utforming; være tilrettelagt for universell utforming og må ha tilfredsstillende brukssikkerhet. En gang- og sykkelveg på moloen skal holdes åpen for allmennheten.

§ 6 Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

6.1 Park (GP)

Innenfor formåls grensene skal området benyttes til aktivitetspark/treningspark til bruk for allmennheten. Etter søknad er det tillatt å opparbeide arealer for trening og treningsapparater samt stier/gangveier. Treningsarealer og -apparater skal planlegges og plasseres slik at de best mulig er tilpasset terrengets naturlige form og i minst mulig grad kommer i konflikt med eksisterende vegetasjon der slik finnes. I den grad det er mulig skal opparbeidelse skje uten vesentlige naturinngrep. I all planlegging og opparbeidelse av allmenn tilgjengelig treningspark er det et krav at hensynet til universell utforming og brukstilgjengelighet er lagt til grunn for alle grupper i samfunnet. Detaljert situasjonsplan i målestokk 1:200 med påførte høyder skal legges ved søknader til kommunen. Det er ikke tillatt med noen form for opparbeidelse av treningsparken i Friområdet som grenser i sør til treningsparken.

Nødvendige innretninger for vann, avløp og kraftforsyning kan etableres innenfor formålsområdet, men slike anlegg må ikke komme i konflikt med områdets bruk som parkområde.

6.2 Friområde (GF)

Som buffer mellom planlagt park/treningspark og etablerte boligtomter er det anlagt et friområde som ikke kan opparbeides.

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

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_VFS)

Innenfor molo er området avsatt som friluftsområde i sjø, som skal benyttes til friluftsliv og rekreasjon og skal være allment tilgjengelig. Tiltak eller inngrep som forringer landskapsbildet, friluftsliv eller biologisk mangfold tillates ikke. I all planlegging og opparbeidelse av allment tilgjengelige områder er det et krav at hensynet til universell utforming og brukstilgjengelighet er lagt til grunn for alle grupper i samfunnet.

Før arbeider som mudring, fylling eller lignende kan tillates skal det være gjennomført en geoteknisk vurdering fra fagkyndig som konkluderer med at tiltakene oppfyller sikkerhetskravene i plan- og bygningslovens § 28-1 og TEK17 kap. 7.

§ 8 Hensynssoner (PBL § 12-6)

8.1 Bevaring naturmiljø (H560)

Hensynssonen er lagt over friområdet for å bevare eksisterende naturmiljø; underforstått at eksisterende natur og miljø innenfor buffer-sonen ikke kan endres.
