

Detaljregulering Jektvika Onøy

Detaljregulering

PlanID 1834_2025001

1. Planens formål

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering og bruk av kai for næringsvirksomhet, samt å tilrettelegge for etablering av naust.

2. Bestemmelser til arealformål

Arealformål

Området er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5 nr. 1)
 - (FB) Fritidsbebyggelse
 - (SMB) Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
 - (UNB) Uthus, naust eller badehus
 - (BAA) Bebyggelse og anlegg kombinert
2. Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2)
 - (V) Veg
 - (AVT) Annen veggrunn, teknisk anlegg
 - (KAI) Kai
 - (ST) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
3. Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)
 - (GN) Naturområde - grønnstruktur
4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §12-5 nr. 6)
 - (FE) Ferdsl

2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-7 nr. 1, 4, 7, 10)

2.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- Det etableres privat vann- og avløpsanlegg. Sanitæranlegg skal tilknyttes løsning for vann og avløp som skal godkjennes av Lurøy kommune.
- Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge dokumentert og godkjent løsning for vannforsyning og avløp.
- Vannforsyning skal være hygienisk betryggende.
- Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for tilgrensende arealer.

- Terrenginngrep skal minimeres og tilpasses eksisterende landskap.
- Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av tiltak og adkomstforhold, så langt dette er hensiktsmessig ut fra tiltakets funksjon og terrengforhold.

2.1.2 (FB) Fritidsbebyggelse

Område avsatt til 1 fritidsbolig. Største tillatt areal er 110 m² BRA. Fritidsboligen skal tilpasses terrenget på tomten. Synlig grunnmur skal ikke være høyere enn 0,6m på det høyeste. Maksimum mønehøyde er 6m. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Takvinkelen skal være mellom 25 og 35 grader. Fasadematerialer skal være tre og/eller naturstein. Terrasser skal ligge på terreng, og maks 1,2m over terrenget på det høyeste. Terrasser kan være på maks. 15m². Det skal avsettes minst 2 parkeringsplasser pr. hytte. Før fradeling gjennomføres skal det foreligge godkjent adkomst og opparbeidet parkeringsplass.

2.1.3 (SMB) Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Det kan oppføres flytebrygge i tilknytning til kai.

2.1.4 (UNB) Uthus, naust eller badehus

Det kan oppføres inntil fem (5) naust. Største tillatt bruksareal er 30m² BRA. Maksimal mønehøyde fra overkant gulv ved laveste nivå er 5 meter. Naust skal plasseres slik at overkant gulv ligger minimum 2,2 meter over NN2000. Naustene skal bygges med saltak med takvinkel mellom 27-45 grader. Taket skal tekkes av et materiale som gir mørk og matt fargevirkning. Fasadematerialer skal være tre og/eller naturstein. Naustenes fargesetting skal tilpasses omgivelsene. Det skal tilrettelegges for parkering i tilknytning til naust og kai innenfor området avsatt til naust. Det skal etableres minst én (1) parkeringsplass per naust. Det skal etableres min. 2 parkeringsplasser tilhørende kaien. Avkjørsel og parkeringsplass som ikke ligger på samme tomt, skal være sikret med tinglyst dokument.

2.1.5 (BAA) Bebyggelse og anlegg kombinert

Areal for kombinasjon for kai og naust-bebyggelse. Se bestemmelser for (KAI) Kai og (UNB) Uthus, naust eller badehus.

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-7 nr. 1, 7)

2.2.1 (V) Veg

Regulert kjøreveg (V) skal være felles adkomstvei til eiendommer innenfor planområdet. Vegen er tidligere opparbeidet, og utbedres/utvides til 3m kjørebredde. Utvidelse av veien skal skje mot nord.

2.2.2 (AVT) Annen veggrunn, teknisk anlegg

Vegskulder/grøft.

2.2.3 (KAI) Kai

Kaien skal brukes til formål knyttet til fiskerivirksomhet og drift av fiskebåter, og skal kun fungere som nødhavn. Det kan etableres nødvendige tekniske installasjoner og

fortøyningsanordninger. Det skal avsettes minimum 2 parkeringsplasser innenfor felt UNB i tilknytning til kaien.

2.2.4 (ST) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Areal for snuplass, tekniske installasjoner og tilkomstvei til felt FB.

2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

(GN) Naturområde – grønnstruktur

Området bevares med eksisterende terreng og vegetasjon. Det er ikke tillatt med terrenginngrep, herunder fylling, planering eller masseuttak. Oppføring av bygninger, anlegg eller konstruksjoner er ikke tillatt.

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

(FE) Ferdsel

Det er ikke tillatt med installasjoner som kan være til hinder for ferdsel i området. Det tillates ikke flytebrygger innenfor dette feltet.

2.5 Byggegrense

Byggegrense til sjø ligger i formålsgrensen.

3. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8 a)

3.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

(H310) Faresone ras- og skredfare (kvikkleire)

Det stilles krav til fagkyndig utredning av fare for kvikkleireskred ved tiltak som innebærer ny fylling i sjø. Pelearbeider med peler til berg kan utføres uten videre undersøkelser.

4. Rekkefølgekrav (§§ 12-7 nr. 10)

- 4.1 Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor område for fritidsbebyggelse (FB) og naust (UNB), skal det foreligge godkjent teknisk plan for utbedring av veg (V) og etablering av parkeringsplasser. Regulert veg (V) skal være ferdig utbedret før det gis brukstillatelse for bebyggelse og anlegg innenfor område for fritidsbebyggelse (FB) og naust (UNB).
- 4.2 Før det gis brukstillatelse, skal parkeringsplasser som er påkrevd i henhold til bestemmelsene for fritidsbebyggelse (FB), naust (UNB) og kai (KAI) være opparbeidet.