



Lurøy kommune

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

# DETALJREGULERING FV. 7410 TONNES FERJELEIE

Nasjonal arealplan-ID: 1834-2019003

## 1. GENERELT

### 1.1 Formål

Detaljregulering for Fv. 7410 Tonnes ferjeleie skal legge til rette for bygging av nytt ferjeleie på Tonnes i Lurøy kommune i Nordland fylke.

### 1.2 Planavgrensning

Det regulerede området er vist med plangrense på plankart i målestokk 1: 1000 datert 28.04.2020. Planen består av ett plankart.

### 1.3 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-7.

#### § 12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (o\_BOP1)
- Uthus/naust/badehus (BUN1)
- Næringsbebyggelse (BN1)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1)

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

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (o\_S1)
- Kjøreveg (o\_SV1 og o\_SV2)
- Parkering (o\_SPA1)
- Kai (o\_SK1)

#### § 12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur

- Friområde (GF1)
- Friområde (GF2)

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

- Farled (VF1)
- Havneområde i sjø (VHS1)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VfV1)
- Småbåthavn (VS1)

#### § 12-6. Hensynssoner

- Frisikt (H140)

#### § 12-7. Bestemmelsesområder

- Anlegg- og riggområde (#)

## 2. FELLES BESTEMMELSER

### 2.1 Kulturminner (plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2)

Kommer det under graving fram gjenstander eller spor etter menneskelig aktivitet som omfattes av kulturminneloven, skal arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann, vernet iht. kulturminnelovens §§ 14 og 4, skal arbeidet straks stanses og NTNU-vitenskapsmuseet varsles omgående.

### 2.2 Naturens mangfold (plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 3 og 12)

Under anleggsarbeidet eller annen virksomhet innen planområdet skal det utvises aktsomhet for å unngå mulig skade på arter, naturtyper og økosystemer, jf. lov om forvaltning av naturens mangfold.

Føringer og krav for ytre miljø jf. kapittel 8.4 i planbeskrivelsen skal ivaretas i videre detaljering og prosjektering.

## 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1 Generelt

#### Byggesøknad

Med byggemelding og søknad skal det følge situasjonsplan som viser planlagt bebyggelse med byggelinjer og byggehøyder, eksisterende og fremtidig terreng, avkjørsel, parkeringsplasser samt behandling av den ubebygde delen av tomte.

## Forurensing, støy og lukt

Ved mistanke om tidligere forurensinger skal forurensningsmyndighetene varsles, og det skal gjennomføres grunnundersøkelser. Ved funn av forurenset grunn, skal tiltaksplan for forurenset grunn utarbeides og godkjennes av kommunen. Gravearbeider i forurenset grunn skal skje iht. godkjent tiltaksplan.

Ved søknad om etablering av støyende virksomheter kan kommunen kreve dokumentasjon om støyforhold. Framtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene som fremgår av retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442/2012 eller de til enhver tid gjeldende grenseverdier.

I anleggsperioden bør ikke bygg- og anleggsvirksomheten gi støy som overskrider støygrensene i retningslinje T-1442/2016, kapittel 4. På grunn av nærhet til boligbebyggelse settes støygrense for arbeid om lørdag, kl. 07-17 ytterligere ned til verdi tilsvarende støykrav på kveld eller søn-/helligdag i retningslinje T-1442/2016, kapittel 4.

Det kan ikke etableres næringsvirksomhet som på grunn av lukt eller røyk vil være sjenerende for omkringliggende bebyggelse.

## Sikkerhet mot flom

Minste byggehøyde (gulvnivå) for bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse F1 (TEK17) er 270 cm over NN2000 nivå.

Minste byggehøyde (gulvnivå) for bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse F2 (TEK17) 290 cm over NN2000 nivå.

Minste byggehøyde (gulvnivå) bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse F3 (TEK17) 300 cm over NN2000 nivå.

### 3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1)

Innenfor området B1 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. Utnyttelsesgrad settes til maks. BYA= 40%.

Verken fradeling eller utbygging finne sted før forutsatt løsninger for vann og avløp samt adkomst er tilfredsstillende avklart med kommunen og eventuelt andre berørte parter.

### 3.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (o\_BOP1)

Området skal benyttes til eksisterende administrasjons- og servicebygg med tilhørende anlegg.

### 3.3 Næringsbebyggelse (BN1)

Innenfor området kan det etableres bygninger, anlegg og virksomheter for næringsformål som kontor, hytter for utleie, lager. Område kan også utnyttes for eksisterende lager og lagerbebyggelse. Maksimalt tillatt %-BYA er 50%. Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 4 og 6 meter. For

bygninger med andre typer tak skal maksimal høyde ikke overstige 6 meter. For beregning av BYA se bestemmelser vedr BKB1.

Fradeling eller utbygging kan ikke skje før tilstrekkelige arealer til atkomst og parkering er etablert. Løsninger for adkomst og parkering skal godkjennes av kommunen.

Det skal etableres tilstrekkelig med parkeringsareal på egen eiendom for å dekke krav/behov som oppstår på grunn av den planlagte bruken av eiendommen.

### 3.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1)

Området unyttes til kombinert bebyggelse- og anleggsformål næring/forretning. Innenfor området kan det etableres bygninger, anlegg og virksomheter for næringsformål, inkludert kontor, butikk, hotell/overnatting, bevertning, lager og annen næring. Maksimalt tillatt %-BYA er 50%.

*Bebygd areal beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard NS 3940, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningen etter TEK10 § 5-7.*

*Bebygd areal for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomte.*

Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 6,5 og 8,5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. For bygninger med andre typer tak enn saltak skal maksimal høyde ikke overstige 8,5 m.

Det skal etableres tilstrekkelig med parkeringsareal på egen eiendom for å dekke krav/behov som oppstår på grunn av den planlagte bruken av eiendommen.

### 3.5 Uthus/naust/badehus (BUN1)

Bebyggelsen kan bare benyttes til naustformål.

I Miljøverndepartementets veileder til kommuneplanens arealdel T-1491 s.82 er naust definert slik (sitat): «Naust er uthus for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskaper». Lurøy kommune følger denne definisjonen og vil ikke tillate annen bruk av naust enn det som følger av veilederen. Installasjon av kjøkken/ildsted m/ pipe, soveplasser, oppholdsrom vil gi naust en annen karakter enn nevnte definisjon og tillates ikke.

Naust skal oppføres med saltak, ha rød farge med hvit staffasje. Bygningen kan stå på kai. Bygninger skal oppføres med røst-vegg mot sjøen. Flytebrygger er ikke tillatt.

Foran naust kan det bygges kai.

Maksimal størrelse på naust er 30 m<sup>2</sup> (BRA=bruksareal) per tomt. BRA er det arealet som er innvendig i bygget, dvs. innenfor omsluttende yttervegger. Maksimal høyde skal ikke overstige 5 m.

Det tillattes maks. 7 naust i område BUN1. Før utbygging kan skje skal løsninger for adkomst og parkering godkjennes av kommunen.

## 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (o\_S1)

Området tillates benyttet til offentlig veg inkludert oppstillingsplasser, rabatter, bussholdeplass, gangveger, parkering, grøntanlegg, grøfter, servicebygg og tekniske installasjoner i forbindelse med ferjeleiet.

### 4.2 Veg (o\_SV1)

Vegareal. Området tillates benyttet til offentlig veg inkludert parkering og annen veggrunn.

### 4.3 Veg (o\_SV2)

Vegareal. Området tillates benyttet til offentlig veg.

### 4.4 Parkering (o\_SPA1)

Området skal utnyttes til parkering.

### 4.5 Kai (o\_SK1)

Område skal benyttes til ferjekaier med tilhørende anlegg.

## 5. GRØNNSTRUKTUR

### 5.1 Friområde (GF1)

- a) I friområdet skal terreng og vegetasjon bevares og pleies, og det skal ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som i vesentlig grad endrer landskapets art eller karakter.
- b) Det kan plasseres konstruksjoner som har naturlig tilknytning til bruken av området, som benker, informasjonstavler o.l. Det er tillatt med tiltak og møblement som tilrettelegger for uteopphold, aktivitet og rekreasjon.

### 5.2 Friområde (GF2)

I friområdet skal terreng og vegetasjon bevares og det skal ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som i vesentlig grad endrer landskapets art eller karakter.

## 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

### 6.1 Farled (VF1)

Det tillates ikke andre installasjoner innenfor området enn det som er nødvendig for ferjedriften.

### 6.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VfV1)

Friluftsområde i sjø kan benyttes av allmennheten til friluftsliv. Innenfor området kan det ikke settes i verk tiltak som hindrer allmennhetens ferdsel eller bruk av området som friluftsområde.

### 6.3 Havneområde i sjø (VHS1)

I havneområdet er det ikke tillatt med noen innretninger som kan hindre båttrafikken i området.

### 6.4 Småbåthavn (VS1)

Det kan anlegges flytebrygger med landanlegg og tilhørende forankringer.

## 7. HENSYNSSONER

### 7.1 Frisikt (H140)

Innenfor området skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå.

## 8. OMRÅDEBESTEMMELSER

### 8.1 Midlertidig anleggs- og riggområde

#### #1 og #2

Kan i anleggsperioden benyttes til anleggs- og riggområde, lagerplass for bygningsmaterieil, mellomlagring av masser, sortering av masser, oppstilling av maskiner, utbedring av overvannsgrøfter og utskifting/legging av nye overvanns-/drensledninger. Skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand når anlegget er ferdig.

#### #3

Eksisterende veg, sikrer adkomst til områdene #1 og #2.

#### #4

Eksisterende veg, sikrer adkomst til område #5.

#### #5

Masseuttak.

#### #6

I sjø.