

# FORSLAG PLANENDRING FOR PLANBESTEMMELSER « Detaljregulering Sørmarka fritidsboligområde»

## Detaljreguleringsplan

gbnr. 1/353, Sørmarka, Lovund - Lurøy kommune



PlanID

1834\_2015001

Saksnr.

Vedtak dato:

Rev. dato:

## Innhold

<b>GENERELT §1</b> .....	<b>2</b>
1.1 GYLDIGHETSOMRÅDE .....	2
1.2 ANDRE LOVER OG VEDTEKTER.....	2
1.3 UNNTAK .....	2
<b>§2 – REGULERINGSFORMÅL</b> .....	<b>2</b>
2.1 PBL § 12-5.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG.....	2
2.2 PBL § 12-5.2 SAMFERDSLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	2
2.3 PBL § 12-5.3 GRØNNSTRUKTUR .....	2
<b>§3 – FELLESBESTEMMELSER</b> .....	<b>3</b>
3.1 BYGGEGRENSE.....	3
3.2 PLASSERING OG DEFINISJONER.....	3
3.3 TERRENGBEHANDLING, UTMUSPLAN .....	3
3.4 HØYDE PÅ TERRENG, GJERDE M.M. MOT VEGER OG GRØNTAREALER .....	3
3.5 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG .....	3
3.6 DRENERING, TILGANG TIL KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG.....	3
3.7 UTEOPPHOLDSAREAL .....	3
3.8 KULTURMINNER.....	3
3.9 TURVEG.....	3
3.10 STØY.....	3
3.11 UNIVERSELL UTFORMING.....	3

<b>§4 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, NR.1)</b> .....	<b>4</b>
<b>4.1 BOLIGBEBYGGELSE</b> .....	<b>4</b>
<b>4.2 FRITIDSBEBYGGELSE</b> .....	<b>4</b>
<b>4.3 UTEOPPHOLDSAREAL</b> .....	<b>4</b>
<b>§5 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, NR.2)</b> .....	<b>4</b>
<b>PARKERINGSPLASSER</b> .....	<b>4</b>
<b>§6 – GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, NR.3)</b> .....	<b>4</b>
<b>§7 – REKKEFØLGEKRAV</b> .....	<b>5</b>

## Generelt §1

### 1.1 Gyldighetsområde

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser.

### 1.2 Andre lover og vedtekter

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter i Lurøy kommune.

### 1.3 Unntak

Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

## §2 – Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

### 2.1 PBL § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Bolig-, fritidsbebyggelse og uteoppholdsareal.

### 2.2 PBL § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Parkeringsplass og annen veigrunn.

### 2.3 PBL § 12-5.3 Grønnstruktur

- Friområde

## §3 – Fellesbestemmelser

### 3.1 Byggegrense

Ingen bygg kan plasseres utenfor byggegrenser fastsatt i reguleringsplankartet. I områder hvor byggegrense ikke er fastsatt i reguleringsplankart, gjelder formålsgrenser som byggegrense.

### 3.2 Plassering og definisjoner

Alle bygg skal plasseres innenfor bygge- og/eller formålsgrenser.

### 3.3 Terrengbehandling, utomhusplan

Det skal i størst mulig grad tas vare på og nytte eksisterende terreng, vegetasjon og kulturmiljø innenfor området. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad innenfor regulert område. Byggearbeider skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng

I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser skal disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.

### 3.4 Høyde på terreng, gjerde m.m. mot veger og grøntarealer

Det skal ikke anlegges gjerder mellom tomtene på en slik måte at ferdselen innskrenkes.

### 3.5 Kommunaltekniske anlegg

All bebyggelse innenfor området skal tilknyttes kommunal vannforsyning i samsvar med Plan- og bygningslovens bestemmelser. All ny fritidsbebyggelse skal tilkobles avløpsanlegg i samsvar med Plan- og bygningslovens bestemmelser og utføres i samsvar med Forurensingsloven og tilhørende forskrifter. Fellesledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende i terrenget.

### 3.6 Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg

Innenfor hver tomt må enhver utbygger sørge for nødvendig drenering.

### 3.7 Uteoppholdsareal

Lekeplass skal opparbeides på område merket som uteoppholdsareal i plankart. Se punkt 7 for rekkefølgebestemmelser.

### 3.8 Kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner, skal arbeide straks stanses i den grad det berører kulturminne eller sikringssone rundt dem, jfr. Lov om kulturminne § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Nordland fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette, og eventuelt betingelser for dette.

### 3.9 Turveg

Avsatt område i plankart har en bredde på 2m og skal sikre allmenheten adkomst til friområde.

### 3.10 Støy

Støybelastningen er liten og det er ikke krav om støyreducerende tiltak i planområdet.

### 3.11 Universell utforming

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming og tilgjengelighet for alle.

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

### Generelle bestemmelser

Bolig, fritidsbebyggelse og uteoppholdsareal.

Området er avsatt til fritids- og boligformål jf. plankart.

For fritidsområde er det tillatt oppført én boenhet per tomt.

Bebyggelse skal ha en maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 6,5 meter.

Bygningenes laveste høyde må minst være 3,26 meter over NN2000 nivå.

Det skal avsettes 1.5 parkeringsplass per boenhet.

Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

I forbindelse med byggesøknad skal situasjonsplan som viser plassering av bolig, parkeringsplasser og snitt som viser bygning og terrengbehandling i forhold til nabobygg legges ved.

### 4.1 Boligbebyggelse

Disse bestemmelser gjelder i tillegg til de generelle bestemmelser

For boligområdet (B) er det en utnyttelsesgrad på 50% BYA. For BYA medregnes boligbebyggelse, uthus, garasje etc. Vei og parkering inngår ikke i BYA.

### 4.2 Fritidsbebyggelse

Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m<sup>2</sup>. Innenfor begrensningen på 110 m<sup>2</sup> kan det bygges ett uthus/anneks på tomten.

### 4.3 Uteoppholdsareal

Området som vist i plankart skal opparbeides og tilrettelegges med lekeapparat og benyttes som lekeplass og uteoppholdsareal.

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

### Parkeringsplasser

Det er avsatt 1337m<sup>2</sup> til parkeringsplasser. Parkeringsareal er forbeholdt bebyggelse innenfor planområdet.

I parkeringsområdet er det lagt opp til 1,5 parkeringsplass til hver boenhet.

## §6 – Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.3)

Et større område på 5124m<sup>2</sup> er satt av til friområde. Dette er områder som ikke skal bebygges, men det kan opparbeides stier og for eksempel grillplasser med banker og bord. Området er fritt for alle å benytte til tur og rekreasjonsområde.

## §7 – Rekkefølgekrav

Vann og avløpsløsninger samt veier skal være tilfredsstillende etablert før utbygging kan finne sted.

Ved søknad om ferdigattest skal gangadkomst til eiendom og tilstrekkelig parkeringsareal være etablert.

Alle meldings- og søknadspliktige tiltak i planområdet skal byggemeldes eller omsøkes til Lurøy kommune ihht Plan- og bygningsloven.

Uteoppholdsareal og lekeplass skal være fullført og etablert før brukstillatelse og ferdigattest gis.