

Reguleringsbestemmelser for
Detaljregulering for
NORDHUSØY
TRÆNA KOMMUNE

Arealplan-ID: 202201
Bestemmelser datert 31.01.2022
Plankart datert 31.01.2022
Planbeskrivelse datert 31.01.2022

§1 FORMÅL

- 1.1 Detaljregulering for Nordhusøy, omfatter del av gbnr 1/5, 1/439, 1/458, 1/461 og 1/465.
- 1.2 Området er regulert til følgende formål (kart- og planforskriften av 07-02-2019):
- a) **Bebyggelse og anlegg**
 - Kulturinstitusjon
 - Uthus/naust/badehus
 - Kombinert bebyggelse- og anleggsformål
 - b) **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn – grøntareal
 - Molo
 - Parkeringsplasser
 - c) **Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**
 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
 - d) **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 - Småbåthavn

§2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1
- a) Tiltak innenfor planen skal skal følge den til en hver tid gjeldende Byggteknisk forskrift for universell utforming.
 - b) Situasjonsplan skal tegnes på ajourført kartgrunnlag utstedt av kommunen. Denne skal vise bebyggelsens plassering, parkering uteoppholdsareal, adkomst m.m. nøyaktig.
 - c) Snøopplagring skal skje på egen tomt.
 - d) Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele planområdet. Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og Nordland fylkeskommune varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.
 - e) Det skal utarbeides rigg- og marksikringsplan som en del av byggeplanen. Planen skal vise hvordan anleggstrafikk til og fra planområdet i anleggsperioden skal foregå og hvordan trafikksikkerhet for gående og syklende ivaretas. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives og være etablert før bygging igangsettes.
 - f) Det skal settes opp gjerder for å beskytte og bevare naturtypen strandeng og strandsump og annen eksisterende vegetasjon så langt det er mulig i anleggsperioden. Evt. avbøtende tiltak skal framgå ved innsending av rammesøknad.

- g) For tiltak som ligger i umiddelbar nærhet til- eller i sjø og som ikke er konstruert for overflomming skal kotehøyde gulv være minimum 3,1 moh (NN2000).
- h) Tiltaks påvirkning av bølger skal dokumenteres og sikkerheten for tiltak skal beskrives før rammetillatelse kan gis.
- i) Dimensjonering av vindlast på bygninger og konstruksjoner samt eventuelt vurdering av vindforankring og vindavstivning på bygningene skal beskrives før rammetillatelse kan gis.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Kulturinstitusjon, o BKU1 (Kode 1167)

- a) Innenfor området tillates det oppført museum.
- b) Maksimalt tillatte byggehøyder for museum med 2 etasjer samt kjeller: Ved saltak, 12,5 m mønehøyde og 9,0 m gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng. Ved bruk av pulttakløsning vil maksimal øvre gesims tilsvare mønehøyde.
- c) Tillatt bebygd areal for BKU1 er maksimalt %-BYA = 20% av netto tomteareal.
- d) Det skal settes av minimum 2 parkeringsplasser for funksjonshemmede.
- e) Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng.

3.2 Uthus/naust/badehus, BUN1 (Kode 1589)

- a) Det er ikke tillatt å bruke bygg i dette området til annet enn badehusformål.
- b) Det er tillatt med badstue i badehuset.
- c) Tillatt bebygd areal for badehus er maksimalt %-BYA = 60% av netto tomteareal.
- d) Maksimal gesimshøyde er 5,0 meter, maksimal mønehøyde over grunnmur er 7,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

3.3 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål, BKB1 (Kode 1800)

- a) I feltet BKB1 skal det oppføres hotell/overnatting, tjenesteyting, kontor, lager.
- b) Tillatt bebygd areal for BKB1 er maksimalt %-BYA = 20% av netto tomteareal.
- c) Maksimalt tillatte byggehøyder for minihotell med 1 etasje: Ved saltak, 6,5 m mønehøyde og 4,0 m gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng. Ved bruk av pulttakløsning vil maksimal øvre gesims tilsvare mønehøyde.
- d) Maksimalt tillatte byggehøyder for minihotell med 2 etasjer: Ved saltak, 9,5 m mønehøyde og 6,5 m gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng. Ved bruk av pulttakløsning vil maksimal øvre gesims tilsvare mønehøyde.
- e) Maksimalt tillatte byggehøyder for hotell og romfløyer til hotell med 2 etasjer samt kjeller: Ved saltak, 12,5 m mønehøyde og 9,0 m gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng. Ved bruk av pulttakløsning vil maksimal øvre gesims tilsvare mønehøyde.
- f) Maksimalt tillatte byggehøyder for kontor og naust med 2 etasjer: Ved saltak, 10,0 m mønehøyde og 6,0 m gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng. Ved bruk av pulttakløsning vil maksimal øvre gesims tilsvare mønehøyde.
- g) Det skal settes av minimum 2 parkeringsplasser for funksjonshemmede.
- h) Det skal settes av minimum 0,3 parkeringsplasser for sykkel per gjesterom.
- i) Arealer, anlegg og adkomst til området skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- j) Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg, o SKV1 og o SKV2 (Kode 2011)

- a) o_SKV1 og o_SKV2 er offentlig veg.
- b) Maks skråningsvinkel på fylling 1:2 eller slakere.
- c) Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng.
- d) Vegene skal opparbeides i henhold til plankart og vegnormalen.

4.2 Annen veggrunn – grøntareal, o SVG1, o SVG2 og o SVG3 (Kode 2018)

- a) o_SVG1, o_SVG2 og o_SVG3 er offentlig.
- b) Maks skråningsvinkel på fylling 1:2 eller slakere.

4.3 Molo, SMO1 (Kode 2044)

- a) Innenfor område SMO1 kan det etableres moloer.
- b) Det tillates ikke oppført bygninger eller andre anlegg på moloene.
- c) Det kan etableres fast dekke for ferdsel på toppen av moloene.
- d) Etablering av molene skal gjøres fra sjøsiden, ikke tillatt å bygge anleggsvei fra kommunal vei.
- e) Tiltak i sjø, som utfylling, sprengning og mudring, må skje på høst og tidlig vinter.
- f) Det skal benyttes rene masser ved utfylling.

4.4 Parkeringsplasser, o SPP1, o SPP2 og o SPP3 (Kode 2082)

- a) O_SPP1 er offentlig bussparkeringsplass.
- b) O_SPP2 og o_SPP3 er offentlig parkeringsplass for bil.
- c) Maks skråningsvinkel på fylling 1:2 eller slakere.
- d) Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng.
- e) Alternativt eller for flere parkeringsplasser kan parkeringen anlegges et annet sted i rimelig gangavstand, maks 250 meter.

§5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL SAMT REINDRIFT

5.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, L1 (Kode 5100)

- a) Området skal benyttes til landbruks-, natur- og friluftsførmål samt reindrift. Innenfor området er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre anlegg som ikke er tilknyttet landbruksførmål.
- b) Det er tillatt med tilretteleggelse for friluftsliv med stier, klopper, bål/grillplass, gapahuk. Det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon som skal berøres i minst mulig grad. Bål/grillplass og gapahuk skal ikke etableres der det er plantedekke av strandeng og strandsump.

§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSØNE

6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone», V1 (Kode 6001)

- a) For kommunens sjøområder gjelder vedtatt Kystplan Helgeland, kommuneplan for sjøarealer i Træna kommune vedtatt i kommunestyret 19.06.19.

6.2 Småbåthav, VS1 (Kode 6230)

- a) Innenfor området tillates det utfylling, brygge, feste for brygge, flytebrygger, utliggere, landgang tilpasset lokale forhold, fortøyninger og annet utstyr som er nødvendig for en havn.
- b) Konstruksjoner og fortøyninger under vann i sammenheng med etablering av båtplassene er tillatt.

- c) Det er ikke tillatt med båter på «svai» draghale.
- d) Det tillates utmudring og spregning for å få nødvendig dybde, maksimalt -5,0 LAT, NN2000.
- e) Tiltak i sjø, som utfylling, sprengning og mudring, må skje på høst og tidlig vinter.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Det tilates trinnvis utbygging av formålet BKB1.
- b) Uteområder, parkering og adkomst for det enkelte byggetrinn skal ferdigstilles før brukstillatelse for anlegget kan gis.
- c) For det enkelte byggetrinn skal det foreligge godkjent VA-plan for planområdet før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis.
- d) For det enkelte byggetrinn skal nødvendige tekniske anlegg være bygd, godkjent og satt ut i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger som forutsettes tilknyttet anlegget.
- e) Det skal foreligge geoteknisk undersøkelse og bunnkartlegging som viser at tiltaket tilfredsstillende krav om sikker byggegrunn før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse for tiltak i sjø.
- f) Ved et eventuelt behov for utbyggingsavtale mellom Træna kommune og tiltakshaver skal denne være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

* * *

LandArk as, 31.01.2022