

# FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

## DETALJREGULERING FOR BUØYA KYSTFERIE - DØNNA KOMMUNE

Dato: 25.09.23

Planid :1827 2020001

Vedtatt av kommunestyret: ..... sak .....

### 1. PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for et område for turist og fritidsformål med frittliggende og konsentrert bebyggelse, samt næringsarealer og tilhørende uteoppholdsareal, friluftformål og infrastruktur. Planområdet har i kommuneplanens arealdel benevnelse BKBF2 og er avsatt til disse formål.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

### 2. AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

Alle formålsområder i planen er angitt i vertikalnivå 2. Bestemmelsene gjelder arealformålene som vist i plankart med målestokk datert 10.08.23

Området er regulert til følgende arealformål, jamfør plan- og bygningslovens § 12-5:

#### **BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1.ledd nr. 1)**

Fritidsbebyggelse - frittliggende – FBF (1121)

Turist og fritidsformål – FTU (1170)

Småbåtanlegg i sjø m/tilhørende strandsone - SMS (1588)

Naust – UNB (1589)

Parselhage - HA (1630)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål- KBA (1800)

Næring/Tjenesteyting – N/T (1824)

#### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd**

Veg – V (2010)

Kjøreveg – KV/o\_KV (2011)

Gangvei – GG (2016)

Kai – KAI (2041)

Parkering – P/o\_P (2080)

Annen veggrunn- tekniske anlegg – AVT (2018)

Annen veggrunn- grøntanlegg – AVG (2019)

Kombinert samferdsel/teknisk infrastruktur - SK (2800)

#### **GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd nr. 3)**

Turdrag - TD (3030)

#### **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (§ 12-5, 1.ledd nr 5)**

Friluftformål - FL (5130)

#### **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (§ 12-5, 1.ledd nr. 6)**

Havneområde i sjø - HOS (6220)

Friluftsområde i sjø m/tilhørende strandsone - FLVS (6720)

Friluftsområde i sjø - FLV (6710)

## **HENSYNSSONER (§12-6 JF. §11-8)**

Fareområde høyspent (H370)

Frisiktsone (H140)

Båndlegging (H730) jfr.Lov om kulturminner

Hensyn reindrift, flyttelei (H520)

Faresone flom/stormflo (H320)

### **3. FELLESBESTEMMELSER**

#### 3.1 Universell utforming

Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal som hovedregel sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper. Alle veier, plasser og gangveier skal følge prinsippene om universell utforming. Utearealer skal i størst mulig grad være universelt utformet med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger, og med veier og gangveier som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Avvik må begrunnes i forbindelse med byggesøknad. For tiltak som fremmer friluftsliv og rekreasjon i regulerte friområder/grøntområder gjelder ikke dette kravet dersom tilrettelegging innebærer uforholdsmessig store inngrep i terreng.

#### 3.2 Kulturminner

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn blir oppdaget i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stanses og kulturminnemyndigheten skal underrettes, jf. Lov om kulturminner § 8,2. ledd. Pålegget skal bringes videre til de som arbeider i marken. Vedkommende kulturminnemyndighet er Nordland fylkeskommune. For samiske kulturminner er det Sametinget som er forvaltningsmyndighet.

Alle tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen skal vurderes av NTNU-Vitenskapsmuseet som er forvaltningsinstitusjon for kulturminner under vann, før endelig tillatelse kan gis.

#### 3.3 Terrengbehandling

Innenfor planområdets bygeområder skal vegetasjon- og terrengbehandling ha som hovedhensikt å bevare landskapets karakter.

Terreng på tomter for frittliggende fritidsbebyggelse skal ikke endres mer enn 1,5 meter målt ut fra gjennomsnittlig planert terreng rundt boligbygget.

Terrenget tillates arrondert etter en helhetlig plan. Det skal tilstrebes å oppnå massebalanse i området der dette er formålstjenlig.

I de områder naturlig terreng ikke skal arronderes skal utforming og plassering av bygninger og anlegg bygges slik at det naturlige terreng tas vare på.

#### 3.4 Avrenning fra overflaten

Overflatevann skal føres til resipient. Overflatevann som føres direkte til resipient, skal det inneha en kvalitet som ikke medfører fare for forurensning.

Overvann skal baseres på naturbaserte overvannsløsninger. Overvann skal føres til vegetasjonssoner og åpne vannveier. Terreng- og overflateutforming, grøntareal, veggrøfter og håndtering av overvann skal samordnes.

#### 3.5 Utomhusplan

Før byggearbeidene kan påbegynnes skal det foreligge godkjent utomhusplan. Det skal utarbeides detaljert felles utomhusplan for hvert enkelt byggeområde, eller for delfeltet. Utomhusplanen skal vise følgende:

- Hvordan overvann skal håndteres
- Bearbeiding av terreng med høydeangivelse.
- Terreng høyder i koter med ev. forstøtningsmurer og gjerder
- Hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttas

- Adkomst med avkjørsel og parkering
- Plassering av nødvendig infrastruktur
- Avfallshåndtering
- Profiler og snitt som viser det aktuelle tiltaket i forhold til eksisterende og planlagt terreng
- Eventuell tomteinndeling for felt der dette ikke er vist i plankart.

### 3.6 Utforming/estetikk

Det skal legges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, bygningsdeler, konstruksjoner, materialbruk og fargesetting utformes slik at de er godt tilpasset bygningens arkitektur og landskap/terreng. Området skal samlet fremstå med et godt helhetlig preg innenfor hvert enkelt delfelt.

Fasader og tak skal være av ikke-reflekterende materialer med unntak av solcelleløsninger. Fasader fargesettes slik at område/delområde framstår enhetlig.

### 3.7 Byggegrenser

Byggegrense sammenfaller med formålsgrense der denne ikke er vist på plankart.

Dette gjelder også bebyggelse i sjø/strandsone.

### 3.8 Parkering

Innenfor FBF områder skal det avsettes 1 parkeringsplass innenfor hver enkelt tomt.

Gjesteparkering skjer på egne parkeringsarealer som er avsatt til det enkelte område.

### 3.9 Tiltak i sjø

Alle inngrep og tiltak i sjøområder slik som utfylling, mudring, legging av ledninger, rør og utlegging av flytebrygger el.l. skal gjennomgå særskilt behandling etter Havne- og farvannsloven.

### 3.10 Teknisk installasjon

Mindre trafostasjoner, avløpsrensaneanlegg og annen nødvendig teknisk installasjon kan tillates etablert innenfor alle områder avsatt for bygg og anlegg samt, innenfor FL areal i FBF felt.

### 3.11 Utfylling i sjø og dokumentasjon

Ev. utfylling i sjø skal skje med rene masser, og det skal i forbindelse med søknad om utfylling i sjø foreligge geotekniske vurderinger/undersøkelser som dokumenterer konstruksjonssikkerhet, samt teknisk beskrivelse av utfylling i sjø med masseberegninger.

### 3.12 Terrengnivå - bygninger

All bebyggelse for beboelse og opphold skal legges på min kote + 3.5. Underordnede bygninger (naust/uteboder) kan legges på kote + 2.63

## 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 1. LEDD NR. 1)

Omfatter områdene, FBF 1-3, FTU 1-2, SMS, UNB, HA, KBA 1- 3 og N/T

### 4.1 **Fritidsbebyggelse - frittliggende FBF 1-3 (1121)**

Formålsområdene er avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse(hytter/fritidshus) på egne tomter.

#### a) Tomtestørrelser

Tomtestørrelser framgår av plankart. Det kan tillates mindre endringer hvis dette er hensiktsmessig ut fra en helhetsvurdering, pga. topografi eller arrondering.

b) Gjerder/innhegning

Inngjerding av tomter tillates ikke

c) Enheter

Det kan innenfor det enkelte felt oppføres følgende antall nye hytter/fritidsboliger:

FBF 1 9

FBF 2 7

FBF 3 7

- d) Maksimalt tillatt bebygd areal for området som helhet (BYA i henhold til TEK17) er satt til 30 %. Maks BRA pr. tomt er 140 m<sup>2</sup> inkl. uthus/anneks og parkering.
- e) Innenfor område FBF 1 tillatte maksimal høyde 3,5 m over planert terreng. Bebyggelsen skal ha flate tak.
- f) Innenfor område FBF 2 og 3 tillates maksimal høyde 5,5 m over planert terreng. Bebyggelsen tillates utformet med saltak, pulttak og/eller flate tak. Utformingen skal sees i sammenheng med bygningsmiljøet for hvert enkelt delfelt innenfor planen.
- g) Fargevalg på bebyggelsen skal være jordfarger i dempede toner.
- h) Som kledningsmateriale på vegger skal materiale som har en tilpasset grov struktur benyttes, og materiale med blanke flater skal unngås.
- i) Taktekkingen skal være mørk, grå eller sort og ikke bestå av blanke eller reflekterende flater. Unntak kan gjøres ved bruk av solcelleanlegg

#### 4.2 Turist og fritidsformål – FTU (1170)

Det kan innenfor formålsområdene oppføres rorbuer/sjøhus som brukes til fritidsbolig med utleieplikt. Dette er områder hvor utnyttingsgrad er høy og bebyggelsen står tett.

a) Enheter

Det kan innenfor det enkelte felt oppføres følgende antall rorbuer/sjøhus:

FTU 1 20

FTU 2 8

Bygg og terrenghøyder

- a) Bygg kan oppføres i 1 1/2 – 2 etasjer i varierende størrelser fra 40 – 70 m<sup>2</sup> grunnflate
- b) Takvinkel skal være mellom 30 – 36° og maks mønehøyde er kote + 11.0  
Bygg innenfor samme felt skal ha samme takvinkel.
- c) Bebyggelse skal fundamenteres på peler på fjell. Uk.gulv 1. etg skal ha høyde tilsvarende terrengnivå kote +3.5

## Detaljregulering for *Buøya Kystferie* – Dønna kommune

- d) Maksimalt tillatt bebygd areal for det enkelte område (BYA i henhold til TEK17) er 70 %.
- e) Terrenginngrep skal i størst mulig grad unngås og kun mindre terrengtilpasninger tillates, Unntaksvis kan det tillates oppfylling i bakkant av bebyggelse.
- f) Det tillates oppført kaifront.
- g) Fargevalg på bebyggelsen innenfor formålsområdet skal være ensartet.
- h) Taktekkingen skal være mørk, grå eller sort og ikke bestå av blanke eller reflekterende flater. Unntak kan gjøres ved bruk av solcelleanlegg.

### **4.3 Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone – SMS (1588)**

- a) Det kan innenfor området etableres flytebrygger, gjestebrygger, kaipromenade og andre anlegg som er nødvendig for funksjonalitet og bruk til planformålet.
- b) Områdene skal ha karakter av fellesområde og være åpent for almen ferdsel,

### **4.4 Naust – UNB (1589)**

- a) Formålsområdene skal nyttes til naust og båtgarasjer
- b) Det tillates oppført inntil 15 naust/båtgarasjer innenfor formålsområdet  
Bygninger i UNB skal oppføres i rekke.
- c) Maksimalt tillatt bebygd areal for områdene (BYA i henhold til TEK17) er satt til 70 %.  
Maks BRA pr enhet er 32 m<sup>2</sup> og takvinkel skal være 30 -36°
- d) Maksimalt tillatte mønehøyde er kote + 9.0
- e) Fargevalg på bebyggelsen skal være rød/oker eller jordfarger i dempede toner.
- f) Som kledningsmateriale på vegger skal trematerialer benyttes, og materiale med blanke flater skal som hovedregel unngås.
- g) Taktekkingen skal være mørk/grå, og ikke bestå av blanke eller reflekterende flater. Unntak for solceller.

#### Terrenginngrep

- h) Det tillates gjennomført nødvendig oppfylling på fjell.  
Opparbeidet areal skal planeres på kote + 2.63 - +3.0 Fyllingsfront mot sjø kan utføres med murt naturstein eller kledd fendervegg.

### **4.5 Parsellhage – HA (1630)**

- a) Formålsområdet skal nyttes til parsellhager for dyrking av grønnsaker/vekster

- b) Innenfor området kan oppføres enkle uteboder (1,5 x 2 m) for lagring og oppbevaring av redskaper utstyr. Disse skal oppføres i rekker. Alternativt tillates oppført fellesbygg med samme funksjon. Maks BRA for bebyggelse er 100 m<sup>2</sup>. Det kan i tillegg etableres levegger/skjerming.
- c) Området kan innhegnes med gjerde.
- d) Det skal før opparbeiding utarbeides en plan som viser areal for dyrkningsparseller, adkomst ev. parkering samt ev. bygnings eller konstruksjonsmessige tiltak herunder utforming av innhegning.

#### **4.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – KBA (1800) og N/T (1824)**

##### 4.6.1 KBA 1

- a) Formålsområdet kan nyttes til næringsaktivitet, /overnatting, samt fritidsbebyggelse/fritids -og turistformål med nødvendig tilhørende tekniske anlegg og servicebygg.
- b) Det kan etter søknad oppføres bygninger for angitte formål i inntil 2 etg.
- c) Maksimalt tillatt bebygd areal for KBA 1 (BYA) i henhold til TEK17) er angitt til 70 %.
- d) Byggehøyder  
Maksimalt tillatt møne/gesimshøyde er 9 m over planert terreng
- e) Taktekkingen skal være mørk, grå eller sort og ikke bestå av blanke eller reflekterende flater. Unntak kan gjøres ved bruk av solcelleanlegg.

##### 4.6.2 KBA 2

- a) Formålsområdene kan nyttes til næringsaktivitet, utleie, servering samt fritidsbebyggelse/fritids -og turistformål med nødvendig tilhørende tekniske anlegg og servicebygg.
- b) Det kan etter søknad oppføres 1 bygninger inntil 4. etg. for overnatting/utleie/næring, evt. rorbuer/sjøhus inntil 2 etg. Totalt 16 boenheter  
Bygninger i dette området skal oppføres i trad. bryggstil med saltak 30 - 36°
- c) Maksimalt tillatt bebygd areal for KBA 2 (BYA i henhold til TEK17) er satt til 70 %. Maks BRA settes til 1500 m<sup>2</sup>.
- d) Byggehøyder  
Maksimalt tillatt total-/mønehøyde er:
  - For bygg inntil 4.etg kote + 18.0
  - For rorbuer/sjøhus kote +11.0

Terrenginngrep

- e) Området innenfor KBA 2 tillates opparbeidet med oppfylling/planering på fjell kote + 3.0. Fyllingsfront mot sjø kan utføres med murt naturstein eller tre.

4.6.3 KBA 3

- a) Formålsområdene kan nyttes til næringsaktivitet, utleie samt fritids -og turistformål med nødvendig tilhørende tekniske anlegg og servicebygg.
- b) Det kan etter søknad for disse formål oppføres bygg med inntil 2 etg.
- c) Maksimalt tillatt bebygd areal for KBA 3 (BYA i henhold til TEK17) er satt til 70 %.
- d) Byggehøyder  
Maksimalt tillatt mønehøyde er: kote +12.0

4.6.4 N/T

- a) Formålsområdene kan nyttes til næringsaktivitet, tjenesteyting med nødvendig tilhørende tekniske anlegg og servicebygg.
- b) Det kan etter søknad oppføres bygninger for angitte formål i inntil 2 etg. Bygninger i dette området skal oppføres i trad. bryggestil med saltak 30 - 36°
- c) Maksimalt tillatt bebygd areal for BKB 1 (BYA) i henhold til TEK17) er angitt til 70 %.  
Maks BRA er satt til 800 m2
- d) Byggehøyder  
Maksimalt tillatt mønehøyde kote +12.0

Terrenginngrep

- e) Området innenfor N/T tillates opparbeidet med oppfylling/planering på fjell kote + 3.0 Fyllingsfront mot sjø kan utføre med murt naturstein eller trekledning.

## **5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Omfatter områdene o\_KV1-2, KV, V, P, o\_P, KAI, AVT, AVG og SK

Fellesbestemmelser

Veger og parkeringsareal skal anlegges slik at de ikke oversvømmes ved stormflo. Dette innebærer at de opparbeides til et nivå med ferdig toppdekke på kote +3.0.

### **5.1 Veg, o\_KV1 (2011)**

- a) o\_KV1 er regulert til offentlig vegformål og er tilførsels vei fra fv.809 til område SK. (Vegformål o\_KV fv809 er tatt med for å vise tilslutning mot nytt kryss.)

## Detaljregulering for *Buøya Kystferie* – Dønna kommune

- b) Regulert formålsbredde er 6 meter og vegbredde(kjørebane) er 4 meter.
- c) Det kan etableres nødvendige møteplasser og avkjørsler innenfor formålsområdet.
- d) Veg skal opparbeides av tiltakshaver/utbygger og Dønna kommune overtar anlegget når dette er ferdigstilt i samsvar med utbyggingsavtale.

### **5.2 o\_Veg, o\_KV2**

- a) o\_KV2 er regulert til offentlig vegformål og er vei fra område SK til område KAI.
- b) Regulert formåls bredde er 6 meter og tillatt vegbredde (kjørebane) er 3 meter.
- c) Det kan etableres nødvendige møteplasser og avkjørsler innenfor formålsområdet.
- d) Veg skal opparbeides av tiltakshaver/utbygger og Dønna kommune overtar anlegget når dette er ferdigstilt i samsvar med utbyggingsavtale.

### **5.3 Veg, KV (2011)**

- a) KV er felles vei fra kryss mot o\_KV2 til parkeringsplass P1 og P3.
- b) Regulert formåls bredde er 6 meter og tillatt vegbredde (kjørebane) er 3 meter.
- c) Det kan etableres nødvendige møteplasser og avkjørsler innenfor formålsområdet.
- d) Veg skal opparbeides av tiltakshaver/utbygger.

### **5.4 Veg, V (2011)**

- a) V er interne felles veier i FBF områder, fra o\_KV2/KV til respektive tomter.
- b) Regulert formåls bredde er 4 meter og tillatt vegbredde (kjørebane) er 3 meter.
- c) Det kan etableres nødvendige møteplasser og avkjørsler innenfor formålsområdet.
- d) Veg skal opparbeides av tiltakshaver/utbygger.

### **5.5 Kai, KAI (2041)**

- a) Formål er privat/felles kai. Område kan brukes til kai for hurtigbåt og annen nyttetraffikk Kai kan utføres som flytekai.
- b) Endelig utforming og avslutning mot sjø, samt plassering av kaifront skal fastsettes i byggesaksbehandlingen.
- c) Kaien skal planeres til et nivå med ferdig toppdekke på kote +3.0 – + 3.5
- d) Kaiområdet skal opparbeides med fokus på universell utforming.

### Terrenginngrep

- e) Det tillates gjennomført nødvendige fyllingsarbeider på fjell i sjø som er påkrevd for å gi anlegget den nødvendige utforming og funksjonalitet



### **5.6 Annen veggrunn- tekniske anlegg, AVT (2018)**

- a) Annen veggrunn har offentlig eierform.
- b) Formålsområde AVT omfatter grøft/fylling og areal for møteplasser
- c) Det tillates etablert nødvendig kommunalteknisk infrastruktur i grunnen innen formålsområdet.
- d) Innen formålsområde skal det ikke etableres sikthindrende bygninger og anlegg som kan hindre frisikt.

### **5.7 Parkering, o\_ P1, o\_ P2 (2080)**

- a) o\_P1 og o\_P2 er offentlig parkeringer for besøkende/brukere av anlegg og områder.
- b) Parkeringsplass skal ikke benyttes til lagring.
- c) Det skal tilrettelegges for parkering av, inntil 30 personbiler på den enkelte parkeringsplass.

#### Terrenginngrep

- a) Opparbeiding av o\_P1 forutsetter ei oppfylling til kote + 3.00

### **5.8 Parkering, P1 – P5 (2080)**

#### Omfatter særskilt opparbeidet parkeringsarealer

- a) Områder er felles parkering for brukerne/besøkende av de enkelte FBF områder, område KBA 2, 3 og område N/T

#### Terrenginngrep

- a) Opparbeiding av P 1 og P 3 forutsetter ei oppfylling til kote + 3.00

### **5.9 Kombinert formål samferdsel/teknisk infrastruktur, SK (2800)**

#### Område for avfallshåndtering/renovasjon

- a) innenfor området tillates etablering av anlegg/bygninger for håndtering/oppsamling av husholdningsavfall fra fritidsboliger og næringsvirksomhet innenfor planområdet.
- b) Det skal innenfor området avsettes areal til snuplass for større kjøretøy

## **6. GRØNNSTRUKTUR**

### **6.1 Turdrag- TD (3030)**

- a) Område for tur/friluftaktiviteter. Det kan etter søknad tilrettelegges for opparbeiding av gangsti samt etableres mindre tiltak som er i tråd med formålet (eks. gapahuk, bål plass etc)

## **7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (§ 12-5, 1.ledd nr. 5)**

### **7.1 Friluftsmål – FL, FL1 og FL2 (5130)**

#### Fellesbestemmelser

Tiltak i områder vil være underlagt søknadsplikt. Før tiltak kan iverksettes skal det foreligge en plan som viser planlagte tiltak og omfang av disse med hensyn til terrengmessige endringer. Innenfor området kan oppføres konstruksjoner og anlegg som naturlig kan knyttes til den aktuelle bruk. Det tillates ikke installasjoner som vil være til hinder, eller kunne medføre fare for brukere, og alminnelig ferdsel.

- a) Områder FL er ubebygde arealer. Det kan tillates mindre terrengtilpasninger og tilrettelegging av leke/oppholdsarealer.
- b) Innenfor område FL1 kan det tilrettelegges for lek og fritidsformål. Deler av området kan oppfylles og planeres til bruk for ballspill.
- c) I område FL2 tillates gjennomført mindre terrenginngrep for å bedre tilgjengelighet og legge til rette for mindre tiltak som eks. bål plass, gapahuk, rasteplass ol. Innenfor FL2 er det 2 forminner (gravhauger) som må hensyntas.

## **8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

### **8.1 Havneområde i sjø, HOS (6220)**

- a) Områdene avsatt til havneområde i sjø omfatter trafikk og manøvreringsområde for fartøy som skal til og fra kaiområdet og småbåtanlegg/gjestebrygge
- b) Innen formålsområdet kan det utføres mudring eller foretas andre tiltak som er nødvendige for å oppnå tilstrekkelige dybder for båttrafikken som skal benytte kaiene i området.
- c) Tekniske installasjoner for bygging og drift av kaiområdet tillates etablert i området.
- d) Båtbruk i området skal skje i henhold til havne- og farvannsloven.
- e) Innenfor formålsområde HOS kan det etter søknad tillates etablering av flytende anlegg/installasjoner så som flytebrygger og fortøyninger. Disse må plasseres slik at de er ikke til hinder for ordinær båttrafikk inn og ut av områdene

### **8.2 Friluftsområde i sjø m/tilhørende strandsone- FLVS (6720)**

Områder avsatt til bading, vannaktiviteter, tur og friluftsmål

- a) Det kan ikke iverksettes tiltak som forringer bruken av områdene som friluftsområder.
- b) I områder som avsettes som badeplass er bruk av båt/vannskuter etc. ikke tillatt.
- c) Det kan foretas mindre terrenginngrep som tiltak for å øke brukervennlighet og bedre tilgjengelighet for bevegelseshemmede. Videre kan bygg, installasjoner og anlegg som ikke er i strid med gjeldende formål tillates (eks. dusj/omkledningsrom grillplass, opparbeiding rasteplasser etc.)

### **8.3 Friluftsområde i sjø – FLV (6710)**

Områder avsatt til friluftsmål og sjørelaterte aktiviteter (fiske/bading etc.)

- a) Det kan ikke iverksettes tiltak som forringer bruken av områdene som friluftsområde.

## **9. HENSYNSSONER**

### **9.1 Sikringsone frisikt (140) PBL §11-8A**

- a) Angir frisikt området i kryss mellom adkomstvei og fv.809
- b) I frisiktssoner som er vist på plankartet skal det være frisikt 0,5m over nivå på tilstøtende vegbaner. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt. Terreng skal ikke planeres høyere enn nivå på tilstøtende vegbaner.

### **9.2 Faresone-Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler, H370**

- a) Under ledningene er det definert en byggegrense på 7,5 meter (målt fra senterlinje) i hver retning hvor det ikke tillates utbygging.
- b) Alle terrengmessige tiltak i faresonen skal forelegges og godkjennes av kraftnetteier før igangsettingstillatelse kan gis.
- c) Linjer skal ha doble oppheng i høyspentmast på begge sider av adkomstvei.

### **9.3 Hensynssone H520 reindrift PBL §11-8c**

- a) Dette er trekkroute/flyttelei for rein.
- b) Arealformål o-KV (eksisterende kjørevei) som tillates utbedret ihht. pkt. 5.1

### **9.4 Båndleggingsone H730 PBL §11-8d –Jfr. Lov om kulturminner**

- a) Det er avsatt en sikringsone på 5 m fra yttergrense fornminne
- b) Arealformål i område er FL

### **9.5 Faresone-flom(stormflo) H320**

- a) Flomsone/stormflo ihht Tek.17 sikkerhetsklasse 3 der det i reguleringsbestemmelser er satt krav til minimumshøyder for bebyggelse/anlegg.

## **10. Rekkefølgebestemmelser**

### Infrastruktur

- a) Bygging av nytt kryss ved fv.809 må være igangsatt før byggearbeider med oppføring av nye boenheter eller næringsbygg iverksettes.

- b) Ny vei, vann/avløp og strømforsyning skal være ført fram til det enkelte felt før det gis brukstillatelse.

#### Unntak

Det kan tillates oppført og gis midlertidig brukstillatelse for inntil totalt 5 nye boenheter innenfor FBF 1/FBF2 med eksisterende veiløsning til Buøyvalen, samt eksisterende vann og strømforsyning.

Tillatelse til tiltak betinger følgende forutsetninger:

- Det opparbeides adkomstveier til den enkelte boenhet langs regulerte traceer
  - Dersom det legges inn vann i boenheter, skal det etableres godkjente midlertidige avløpsløsninger.
- c) Før det gis permanent brukstillatelse til ny bebyggelse gis, skal veg, vann – og avløpsnett og energiforsyning i det enkelte felt være opparbeidet i henhold til godkjent tekniske plan.
- d) Utbygging av vei, vann/avløp og el. forsyning til området skal ses i sammenheng og innarbeides i en felles plan.

## **11. Ansvar**

### **11.1 Bebyggelse og anlegg**

- a) Oppføring av boenheter på FBF områder vil bli den enkelte tomtekjøpers ansvar.
- b) Tiltakshaver/utbygger er ansvarlig for utarbeiding av utomhusplan for det enkelte FBF område ihht. pkt 3.5 Fellesbestemmelser.
- c) Utbygging av FTU, KBA, UNB, HA områder, samt fysisk tilrettelegging innenfor friluftsområder, er tiltakshavers ansvar eller de utbyggere som tildeles dette ansvar.

### **11. 2 Samferdselsanlegg**

#### Veier

Tilførselsvei inkl. ny avkjøring fra fv.809 fram til område SK, og fra område SK til område KAI opparbeides av tiltakshaver/utbygger. Dønna kommune overtar anlegget med drifts- og vedlikeholdsansvar nå anlegg er ferdigstilt ihht. gjeldende krav/normer.

Det skal utarbeides en utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Dønna kommune som regulerer disse forhold.

#### Parkering

Utbygging av o\_P1 og o\_P2 kan enten skje i kommunal regi, eller at utbygger/tiltakshaver ivaretar gjennomføring i samsvar med gjeldende krav, og at kommunen overtar anlegget på et gitt tidspunkt. Bestemmelser om dette innarbeides i utbyggingsavtale.

Opparbeiding av P1 – P5 er utbygger/tiltakshavers ansvar

### **11.3 Teknisk infrastruktur - Vann, avløpsanlegg og strømforsyning**

#### Vannforsyning

Planlegging av vann og avløpsanlegg skal skje i samarbeid med Dønna kommune. Utbygging av vannforsyning kan enten skje i kommunal regi, eller at utbygger/tiltakshaver ivaretar gjennomføring i samsvar med gjeldende krav, og at kommunen overtar anlegget på et gitt tidspunkt. Bestemmelser om dette innarbeides i utbyggingsavtale. Abonnenter svarer for vann og tilknytningsavgifter i samsvar med kommunalt reglement.

#### Avløpsanlegg

Tiltakshaver/utbygger er ansvarlig for å gjennomføre utbygging av disse anlegg etter plan godkjent av Dønna kommune.

#### El.forsyning

Planlegging av ny el.forsyning ivaretas av netteier og dimensjoneres i samsvar med det antatte strømforbruk. Anlegg skjer i regi av netteier i samarbeid med tiltakshaver/utbygger og ledninger legges primært i fellesgrøft/vei

#### Drift og vedlikehold

Det skal etableres et driftsselskap, velforening el. som har overordnet ansvar for nødvendig tilsyn, drift og vedlikehold av områder, plasser, konstruksjoner og innretninger som må anses som fellesfunksjoner.

Dersom det ikke etableres eget driftsselskap el. skal det etableres et organ(er) som kan ivareta disse roller for det enkelte utbyggingsområde.

Tiltakshaver eller utbygger har ansvar for at dette blir iverksatt.

## **12. Eierform, bruk og seksjonering**

For fritidsboliger gjelder følgende bestemmelser:

### 12. 1 Områder FBF

a) Fradelte tomter som eies av den enkelte hjemmelshaver

### 12. 2 Områder FTU

- a) Boenheter undergitt utleieplikt
- b) Det settes krav om min 28 dagers utleie pr. år
- c) Boenheter kan fritt omsettes.

### 12.3. Boenheter innenfor KBA områder

- a) Boenheter kan undergis utleieplikt
- b) Leiligheter i leilighetsbygg kan seksjoneres.
- c) Boenheter kan fritt omsettes