

**DETALJREGULERINGSPLAN FOR
NAUSTHOLMEN OG DEL AV GRØTØYA
STEIGEN KOMMUNE.**

Gnr/ bnr: 31/7, 31/8 og 31/9 med mer.

BESTEMMELSER

Vedtatt i Steigen kommunestyre 20.06.2018, sak 26/18

Punkt 3.3 delvis omgjort i vedtak fra Fylkesmannen 24.4.20

BESTEMMELSER

DETALJREGULERINGSPLAN NAUSTHOLMEN OG DEL AV GRØTØY, STEIGEN KOMMUNE

Kfr. Plankart i målestokk 1:1000, datert 20.06.2018 med ID **18482017001**

Dato for siste behandling av planutvalget: 19.6.2018

Vedtatt av kommunestyret i Steigen kommune i møte den : 20.6.2018
Under K.sak nr. 26/18

Punkt 3.3 delvis omgjort i vedtak fra Fylkesmannen 24.4.2020

BESTEMMELSER

§1 **Områdeavgrensning.**

Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med plangrense på plankartet med plan-ID 18482017001

§2 **Reguleringsformål.**

Området skal reguleres til:

PBL § 12-5.

- 1 Bebyggelse og anlegg, utleiehytter, hotell/overnatting, uthus/naust/badephus, annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, fritidsbebyggelse.
- 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, gangvei og kai.
- 3 landbruks, natur og friluftsområde, naturområde.
- 4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, naturområde, småbåthavn
- 5 Hensynssone, RpAngittHensynsSone (H570)

§3 **Generelle bestemmelser.**

3.1 Kulturminner

Hvis det under arbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes Fylkeskommunens kulturvernavdeling/ Sametinget omgående..Jf.Lov av 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8.

3.2 Gjerder

Gjerder eller andre tilsvarende stengsler som begrenser almen ferdsel langs strandsonen og eller i område avsatt til naturområde tillates ikke med unntak av inngjerding av husdyr.

3.3 Adkomst og allmenn ferdsel

Gangveier SGS1 og SGS5, gårdsvei (SGS2), bro (SGS3), bro/demning (SGS4) og sti på Naustholmen kan ikke opparbeides med konstruksjoner (for eksempel søyler og gjerder) eller annen møblering som hindrer ferdsel. Allmenn ferdsel fra kai på Naustholmen skal fortrinnsvis være på opparbeidet og merket sti, enten eksisterende eller via regulert bro/demning (SGS 4).

Retningslinje:

Naustholmen og Grøtøya sin tidligere funksjon som handelssted og senere museumsdrift/omvisning har gjort at det tradisjonelt har vært åpent for allmenn ferdsel fra kai på Naustholmen(SK), langs sti på Naustholmen, over broa i Heimsundet (SGS3) og langs gårdsveien på Grøtøya (SGS 2). Dette er en gjeldende, ikke-skriftlig sedvanerett for innbyggerne og besøkende.

3.4 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som vist i plankartet. Gangveier kan opparbeides i medhold av reguleringsplanen innenfor 100 metersbeltet. Andre tiltak og tekniske innretninger i henhold til bestemmelsene § 4.3.1, 4.3.2, 5.2 § 6.1, og § 7.2.1 tillates i 100 metersbeltet.

§4 Bebyggelse og anlegg.

(fritidsbebyggelse, utleiehytter, hotell/overnatting, uthus/naust/badephus, annen særskilt angitt bebyggelse)

4.1 Fritidsbebyggelse

4.1.1 Bebyggelse skal så langt som mulig ivaretas slik den i dag fremstår mot Heimsundet men det tillates mindre tilbygg mot øst/sørøst så lenge tilbygg utformes som tilpassede små volum. Bygningen tillates ikke revet.

Alt vedlikehold og all utbygging skal gjennomføres på en slik måte at bygningens arkitektoniske kvaliteter, håndverkstradisjoner og stiluttrykk opprettholdes.

4.2 Utleiehytter (BUH) (Villa Haugen):

4.2.1 I området avsatt til utleiehytter (BUH) tillates oppført i alt 3 sjøhus med maksimal bredde på 5,4 meter og maksimal lengde på 11 meter. Takutstikk i lengderetningen av sjøhuset kan strekkes inntil 1,5 meter ut fra bygningens vegger. De to sjøhusene lengst mot øst kan bygges i inntil 2 etasjer mens sjøhus lengst mot vest tillates bygd i 1 etasje. Maksimal høyde målt fra kaidekke (kote 3,5) opp til utvendig mønehøyde skal ikke overskride 5,8 meter der det tillates 2 etasjer og 4,3 meter der det tillates 1 etasje. Påler/søyler som fundamentering tillates men disse skal utformes slik at de fremstår som godt tilpasset bebyggelsen og stedet forøvrig med høye krav til materialbruk, styrke, innfesting, estetikk og detaljering. Påler/søyler tillates kledd inn så lenge kledning er godt tilpasset utleiehytten og stedet. Nye sjøhus skal prosjekteres og bygges slik at ekstreme klimapåkjenninger i form av vind og endringer i havnivå er godt ivaretatt. Undersiden av innvendig golv skal ligge på minimum kote + 3,5 eller i henhold til de minimumskrav som kommunen til enhver tid stiller.

Sjøhusene kan formes og detaljeres med et moderne formspråk.

En skal i forbindelse med prosjektering, plassering og fundamentering av sjøhusene unngå å spreng eller skape større og godt synlige endringer av terrenget. Ved slike sprengningsarbeider skal det i forbindelse med rammesøknaden leveres sprengningsplan og

terrengprofil som viser før og etter situasjon med snitt som viser ny bebyggelse. Ubehandlet trykkimpregnert treverk tillates ikke benyttet i eksponerte konstruksjoner eller overflater.

Det kreves en situasjonsplan for området som viser sjøhus, naust, badstue/stamp, platting, teknisk bygg og gangvei SGS1 ved søknad om igangsetting. Situasjonsplanen skal vise landskap og bygninger i 3D perspektiv fra sjøen, ved modell/tegninger. Se også rekkefølgebestemmelser § 9.1 og 9.2.

4.3 Hotell og overnatting (BH)

4.3.1 BH 1 (Villa Haugen).

Innenfor området tillates det oppført et servicebygg med mulighet for overnatting for driftspersonell. Servicebygg med kjøkkendel kan bygges med maksimal bredde og lengde på 5x13meter og med en maksimal høyde på 6,9 meter målt fra eksisterende terreng rundet bygningen.

Servicebygget kan bygges med to ulike nivåer i første plan hvis dette gjør at terrengmessige inngrep reduseres på stedet. Bygningen skal i farge og materialbruk tilpasses hovedhuset der dette er naturlig men det skal fremstå som et sekundærbygg og «underkaste» seg hovedhuset i detaljering og takutforming mm.

Servicebygg skal trekkes tilbake slik at det i minst mulig grad blir eksponert fra gårdsveien.

Det tillates opparbeidet ny sti mellom Villa Haugen og sjøhusene (BUH).

Innenfor området og på utsiden av byggegrensen kan det etableres enkle tekniske innretninger som løypestreng og pumpehus/tekniske innretninger, mindre bod, port og mindre plattinger, møbler, skilting, belysning, leskjermer etc.

Eksisterende hovedhus, boder, lysthus etc kan vedlikeholdes og utbedres men det tillates ingen nye permanente bygg ut over det som her er nevnt. Tiltak skal sikres god estetisk tilpasning i forhold til handelsstedet og områdets kulturhistoriske kvaliteter. Det tillates ikke at Villa Haugen øker i byggehøyde eller volum.

4.3.2 BH 2 (Villa Haugen).

Det kan tillates platting, badstue og badstamp innenfor området av det omfang og størrelse som er på stedet i dag, samt nødvendige levegger/skillevegger, mindre fiskehjell og midlertidig stativ for kajakk/båutstyr etc., Utover det tillates ikke ny bebyggelse og/eller ny permanente innretninger. Eksisterende naust tillates omgjort til funksjoner med tilknytning til hotell og overnatting (konferanse, kurs, toaletter etc.). Det kreves en situasjonsplan for området som viser naust, badstue/stamp, platting, teknisk bygg, levegger/skillevegger og gangvei SGS1 ved søknad om etterhåndsgodkjenning av platting, stamp og badstue. Situasjonsplanen skal vise landskap og bygninger i 3D perspektiv, og skal vise hvordan gangvei SGS1 kan bygges for å sikre allmenn ferdsel på SGS1. Se også rekkefølgebestemmelser § 9.1 og 9.2.

4.3.3 BH 3 (Naustholmen).

Innenfor området tillates en utbedring og utvikling av den eksisterende «solartanken» slik at den kan inngå i den turistrettede virksomheten. I dette ligger et utvendig dusjanlegg, utvendig trappe/reposkonstruksjon som skal gi adkomst til en innredet «solartank» i 2-3 plan. Tanken skal kunne benyttes til badstue, velvære og utvendig himmel/nordlysobservatorium. Det tillates nye åpninger til dører og vinduer, ny kledning og nytt tak over det øverste dekket (nordlysobservatoriet) så lenge dette gjøres på en måte og med materialer og innfestinger som ivaretar sikkerhet og estetikk.

Vedlikehold og mindre endringer på den eksisterende trebebyggelsen er tillatt. I dette ligger

endringer som må gjennomføres for å få en mer hensiktsmessig drift, endringer som har til hensikt å tilfredsstille myndighetskrav, energiøkonomisering (solcellepaneler/varmepumper etc) og endringer for å tilbakeføre bygninger til et mer dokumenterbart opprinnelig utseende og form.

4.3.4 **BH 4 OG 5** (Naustholmen)

Innenfor de angitte områder BH 4 og BH 5 på plankartet tillates det oppført mindre overnattingssteder med maksimal bredde og lengde på 4x5 meter til overnatting. Bygningene skal fundamenteres på søyler og løftes opp fra bakken slik at bjelkelag får god lufting. Det tillates inntil 2 enheter i hvert område. Maksimal høyde på bygningene er maksimalt 2,9 meter til høyeste punkt målt fra eksisterende terreng rundt bygningen. Det tillates saltak, pulttak eller buet tak. Det tillates ikke benyttet svart eller reflekterende tak/taktekking.

Utvendig panel skal være rettskåren og fremstå som ubehandlet eller i naturfarge. Påler/søyler som fundamenter skal utformes slik at de er godt tilpasset bygningene med høye krav til materialbruk, innfesting, detaljering og estetikk. Bruk av solcellepaneler tillates så lenge disse plasseres slik at de ikke eksponeres på en uheldig måte sett fra sjøen.

4.3.5 **BH 6** (Naustholmen)

I område BH 6 tillates det innenfor det angitte området oppført et overnattingssted med maksimal størrelse (BYA) på 65m². Bygningen skal plasseres slik at den tilpasses terrenget og slik at man unngår at bygningen gir en uheldig silhuettvirkning sett fra sjøen. Bygningen kan fundamenteres på søyler og løftes litt opp fra terrenget. Møneretning skal følge terrengets koter. Bygningen kan ha en maksimal mønehøyde på 4,5 meter målt fra eksisterende terreng rundt bygningen. Det tillates både benyttet pulttak og saltak. Det tillates ikke benyttet svart eller reflekterende tak/taktekking. Bruk av solcellepaneler tillates så lenge disse plasseres slik at de ikke eksponeres på en uheldig måte sett fra sjøen.

Utvendig treverk skal være rettskåren og fremstå som ubehandlet eller i naturfarge. Det tillates et moderne formspråk.

4.3.6 **BH 7** (Naustholmen)

I område BH 7 kan det bygges overnattingssted i inntil 90m² (BYA) i 1,5 etasje. Maksimal høyde på bygningen kan være 4,6 meter målt fra eksisterende terreng. Det skal ikke bygges nærmere eksisterende grunnmur (brønn) mot vest enn den avstand som er i dag mellom grunnmur og bygning.

Det tillates både benyttet pulttak og saltak med et moderne formspråk. Det tillates ikke benyttet ubehandlet trykkimpregnert treverk i synlige konstruksjoner og overflater og/eller svart eller reflekterende tak/taktekking. Ved bruk av utvendig panel skal det benyttes rettskårne panelbord.

4.3.7 **BH 8** (Naustholmen).

På området BH 8 (utstikker) tillates det oppført ett overnattingssted med maksimal grunnflate 15m² (BYA). Undersiden av innvendig golv skal ligge på minimum kote + 3,5 eller i henhold til de minimumskrav som kommunen til enhver tid stiller.

Maksimal mønehøyde målt over kaidekke/utstikker kan være 2,5 meter.

Det tillates saltak, pulttak eller buet tak.

Utvendigtre panel skal være rettskåren .

Det tillates ikke benyttet ubehandlet trykkimpregnert treverk i synlige konstruksjoner og overflater og/eller svart eller reflekterende tak/taktekking.

Bygning kan oppføres i et moderne formspråk.

4.4 Uthus/naust/badehus (BUN)

4.4.1 BUN 1 (Villa Haugen).

Det tillates ikke ny bebyggelse og/eller nye varige innretninger ut over det eksisterende innenfor området.

4.4.2 BUN 2 (Naustholmen).

Det tillates oppført nytt naust på de eksisterende steinfundamentene. Naust skal benyttes til oppbevaring av båt og redskap i tilknytning til båtbruk og kan ikke innredes med tanke på overnatting. Naustet skal oppføres i tråd med tradisjonell byggeskikk, materialvalg og fargevalg med tak uten store takutstikk og med takvinkel på mellom 25 og 35 grader.

Naust kan ha maksimal bredde og lengde på henholdsvis 5,4 x12,5 meter. Maksimal mønehøyde målt fra eksisterende terreng skal ikke overskride 4,5 meter.

Utvendig stående panel skal være rettskåren.

Det tillates ikke benyttet svart tak/reflekterende taktekking.

4.5 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (BAS)

4.5.1 BAS 1, Teknisk bygg (Villa Haugen).

Det tillates oppført et bygg på inntil 16m² (BYA) i en etasje, til tekniske innretninger som skal ivareta god kvalitet på vann og avløpshåndtering for Villa Haugen. Bygget skal ha en enkel fasade slik at det fremstår som et sekundært bygg. Bygget skal så langt som mulig tilpasses eksisterende naust/badehus (BUN 1) og ha en maksimal byggehøyde på 2,8meter over eksisterende terreng.

4.5.2 BAS 2, «Skjeltersjå» (Naustholmen).

Det tillates oppført et bygg (Skjeltersjå) med maksimal grunnflate 25 m² (BYA), maksimal gesims og mønehøyde på henholdsvis 2,7 og 3,9 meter over eksisterende terreng. Det tillates benyttet saltak, buet tak eller pulttak.

Som fundament skal det benyttes søylefundamenter slik at bygningen står noe hevet over terrenget. Det tillates ikke sprengning eller større endringer av terrenget.

Utvendig treverk skal fremstå som ubehandlet eller i naturfarge. Eksponert impregneret materiale som benyttes i fundamentering skal ikke stå ubehandlet. Det tillates ikke benyttet svart eller reflekterende tak/taktekking.

4.5.3 BAS 3, «Ishuset» (Naustholmen).

På den eksisterende grunnmuren til «Ishuset» kan det oppføres et nytt bygg med samme grunnflate som eksisterende grunnmur (92 m²).

Bygningen kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter og mønehøyde på 6,5 meter målt over eksisterende terreng.

Fasader mot Heimsundet skal ikke ha eksponerte vinduer men mindre «lufteluker» tillates. Mot dammen mot nord tillates det en større port som kan fungere som lysinnslipp når bygningen er i bruk.

Adkomst, vinduer og inngangsdører skal plasseres mot sør og øst.

Dører og vinduer som ikke er eksponert mot Heimsundet kan ha en tidsaktuell utforming.

Det forutsettes benyttet rettskjært panel i tre som fasademateriale.

Bygningen skal ha en knapp detaljering uten store takutstikk.

Bygningen skal ha saltak på 35-40 grader. Det tillates ikke benyttet svart eller reflekterende

tak/taktekking. Det vises for øvrig til bestemmelse i hensynsone.

4.5.4 **BAS 4 og 5** (Naustholmen).

Eksisterende mindre bygninger skal ved istandsetting bidra til å gjenskape det varierte, aktive bygningsmiljøet som stod mot Heimsundet. Istandsetting skal gjennomføres med utgangspunkt i en materialbruk, detaljering, fargesetting og håndverkstradisjon som ivaretar bygningenes kulturhistoriske kvalitet. Påbygg tillates ikke.

4.5.5 **BAS 6** (Naustholmen).

Det tillates oppført et servicebygg på Dampskipskaaien innenfor det området som er angitt på plankartet som ASAB 6. Servicebygg kan oppføres i inntil 1,5 etasjer med maksimal mønehøyde på 5,6 meter målt fra kaidekket..

Bygning kan ha en maksimal bredde og lengde på henholdsvis 5,5x12 meter (BYA).

Det tillates både brukt saltak og pulttak. Hvis det bygges med pulttak kan mønehøyde regnes som pulttakets høyeste punkt. Servicebygg kan ha utforming og detaljering med et moderne formspråk. Det skal stilles høye krav til estetikk, estetiske vurderinger og dokumentasjon som viser hvordan et nytt bygg blir sett fra sjøen. Nytt servicebygg skal prosjekteres og bygges slik at ekstreme klimapåkjenninger i form av vind og endringer i havnivå er godt ivaretatt. Undersiden av innvendig golv skal ligge på minimum kote + 3,5 eller i henhold til de minimumskrav som kommunen til enhver tid stiller. Det tillates ikke benyttet svart eller reflekterende tak/taktekking.

Servicebygg kan inneholde overnatting og opphold for driftspersonell.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Gangveg/ bro og kai.)

5.1 **Gangveg SGS 1.**

Gangvei inklusiv grøft/drenering med maksimal bredde på 2,5 meter kan opparbeides og vedlikeholdes i henhold til plankart. Trasé for gangveien kan justeres i henhold til godkjent situasjonsplan. Gangveien skal sikre allmenhetens ferdsel i strandsonen, og skal ha en naturlig overgang til terreng utenfor planområde. Se også rekkefølgebestemmelse § 9.1 og 9.2.

5.2 **Gangveg /bro SGS 2.**

Gangveien kan vedlikeholdes i tråd med historisk utforming, men skal opprettholdes med eksisterende uttrykk. Asfalt er ikke tillatt. Se også generell bestemmelse § 3.3.

5.3 **Gangveg / bro SGS 3.** Gangveg som bro over Heimsundet.

Eksisterende bro over Heimsundet kan vedlikeholdes eller erstattes (nybygges) med utgangspunkt i eksisterende plassering, dimensjoner, utforming, materialbruk, fargebruk og fundamenter såfremt det ikke fremskaffes god dokumentasjon som viser en annen og mer opprinnelig utforming/konstruksjon. I så fall står man fritt i å velge om broen skal utformes på den måten eller slik den fremstår i dag. Broens fundamenter skal ikke være til hinder for fri passasje med småbåt under broen.

5.4 **SGS 4.** Gangveg som bro på Naustholmen

Det kan bygges ny demning foran sundet (Naturområde 6600) slik som vist på plankartet såfremt det også blir bygget en bro over sundet som en integrert del av demningen.

Det tillates også bygget en frittstående bro plassert på eksisterende steinfundamenter som rester etter smalsporet jernbane.

Bro kan ha en totalbredde på maksimalt 1,7 meter og brodekke skal ligge på minimum kote +3,3.

5.5 **SK**, Kai (Naustholmen).

Kai kan utvides innenfor det angitte området på plankartet. Ny kai skal bygges med en høyde på kaidekke på minimum kote +3,3 meter. Ved bygging av ny kai skal kaien utformes slik at den ivaretar sikkerheten til alle brukere og i særskilt de som ikke er kjent med påkjenninger fra vind og sjø.

5.6 **SGS 5** Gangvei/sti fra Gårdsvei til naust

Gangvei inklusiv grøft og drenering med maksimal bredde på 2,5 meter kan opparbeides og vedlikeholdes. Trasé for gangvei kan endres hvis det er hensiktsmessig, men det skal være en sammenhengende gangvei fra gårdsvei(SGS2) til gangvei SGS1. Se også rekkefølgebestemmelse § 9.1.

§ 6 **Landbruks, natur og friluftsområde**

6.1 **Naturområde** (Naustholmen)

Enkle rasteplasser, møbler, vedlager, fiskehjell og telt til overnatting tillates plassert innenfor området såfremt disse ikke er av permanent art. Skilt, enkel belysning, infrastruktur i bakken (stier og servicefunksjoner for å betjene utleiehytter) og installasjoner tillates oppført innenfor området avsatt til naturområde når dette betjener den turistrettede næringsvirksomheten. Enkle bygg (tørroaletter/ lager etc med maksimal størrelse på 2m² og mønehøyde maks 2,4 m over eksisterende terreng) kan oppføres inntil 10 meter fra områder avsatt til Hotell og overnatting (BH 4-6). Små, enkle bygg skal plasseres bak overnattingsbygg sett fra sjøen og det tillates maksimalt en per hytte. Turstier kan opparbeides der terrenget kan tilrettelegges for gode og sikre stier uten at dette medfører sprenging eller større inngrep i terrenget. Det tillates landgang fra flytebrygge i VS1.

§ 7 **Bruk og vern av sjø og vassdrag.**

(Småbåthavn, naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone)

7.1 **Småbåthavn (VS)**

7.1.1 **VS 1**

Småbåtanlegg i Heimsundet skal plasseres innenfor det angitte området på plankartet og ikke være til hinder for fri ferdsel (minimumsåpning på 2,3 meter) i Heimsundet og under broen.

7.1.2 **VS 2** (Naustholmen)

Småbåtanlegg skal plasseres innenfor angitte områder på plankartet.

7.2. **Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VNS)**

7.2.1 **VNS** (Naustholmen)

Innenfor det angitte området tillates det utskifting av masser slik at bukten innenfor en eventuell fremtidig demning får sandbunn.

§ 8 **Hensynssoner**

(H570_1)

8.1 **Generelt.**

Innenfor sonen skal hensynet til kulturmiljø gis prioritet.

Ved søknad om tiltak skal Nordland Fylkeskommune være høringspart i forbindelse med

byggesaken. All form for tiltak (ikke istandsetting, vedlikehold) anses som søknadspliktig innenfor hensynssonen.

§ 9 **Rekkefølgebestemmelser**

- 9.1 Før igangsettingstillatelse til utleiehytter innenfor UH1 kan gis skal det inngås tinglyst avtale om bygging og vedlikehold av gangvei SGS 1. Avtalen må også inneholde en bekreftelse på allmenhetens adgang og bruk av gangveiene SGS 1 og SGS 5, herunder at gangveiene kan skiltes.

- 9.2 Gangvei SGS 1 skal opparbeides til god standard og tilrettelegges for almen ferdsel før det kan gis tillatelse til etterhåndsgodkjenning av platting, badstue og badestamp innenfor BUN1 og BH2, eller brukstillatelse på utleiehytter innenfor UH 1.