

**REGULERINGSPLAN FOR  
NAUSTHOLMEN OG DEL AV GRØTØY  
STEIGEN KOMMUNE.**  
Gnr/ bnr: 31/7, 31/8 og 31/9 med mer.

**FORSLAG TIL BESTEMMELSER**  
Høringsutkast av 6.2.18

## BESTEMMELSER

### REGULERINGSPLAN NAUSTHOLMEN OG DEL AV GRØTØY, STEIGEN KOMMUNE

Kfr. Plankart i målestokk 1:1000, datert 29.01.2018 med ID **18482017001**

Dato for siste behandling av planutvalget:

Vedtatt av kommunestyret i Steigen kommune i møte den :  
Under K.sak nr.

## 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, kombinert bebyggelse og anleggsformål.
- 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, gangvei og kai.
- 3 Grønnstruktur, 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 over Naustholmen

Det tillates almen ferdsel fra området avsatt til kai (SK) og til Gangvei/Bro (SGS3) over Heimsundet. Ferdsel skal fortrinnsvis være på opparbeidet og merket sti.

#### **§4 Bebyggelse og anlegg.**

(kombinert bebyggelse og anleggsformål, utleiehytter, hotell/overnatting, uthus/naust/badephus, annen særskilt angitt bebyggelse)

#### **4.1 Kombinerte bebyggelse og anleggsformål**

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.

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

Bebyggelse kan brukes som fritidsbebyggelse frem til bygningen skifter eier. Etter det kan bygningen benyttes til turistformål/ hotell og overnatting.

#### **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 over kant innvendig golv i første etasje opp til utvendig mønehøyde skal ikke overskride 5,5 meter der det tillates 2 etasjer og 4 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 sprengne 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.

#### **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 6,6 meter målt fra gjennomsnittlig terrengnivå målt 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.

#### 4.3.2 **BH 2** (Villa Haugen).

Det tillates ikke ny bebyggelse og/eller nye permanente innretninger ut over det eksisterende innenfor området med unntak av mindre fiskehjell, midlertidige stativ til kajakk/båtutstyr etc. Eksisterende naust tillates omgjort til funksjoner med tilknytning til hotell og overnatting (konferanse, kurs toaletter etc). Plattinger/terrasser mellom bygning og sjøen tillates bygd i det omfang som er på stedet i dag for å tilrettelegge for sosiale tilstelninger mot sjøen vest for naustet.

#### 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 gjøre 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. Maksimal høyde på bygningene er maksimalt 2,9 meter til høyeste punkt målt fra gjennomsnittlig terrenghøyde 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 65m<sup>2</sup>. 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 høyde på 4,5 meter målt fra utvendig gjennomsnittlig 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 overnattingsted i inntil 90m<sup>2</sup> i 1,5 etasje. Maksimal høyde på bygningen kan være 4,5 meter. 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 overnattingsted med maksimal grunnflate 15m<sup>2</sup>. 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 utstikk 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 innvendig overkant golv eller overkant bunnsvill er 4,2 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 16m<sup>2</sup> (BYA) 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).

4.5.2 **BAS 2, «Skjeltersjå» (Naustholmen).**

Det tillates oppført et bygg (Skjeltersjå) med maksimal grunnflate 25 m<sup>2</sup>, maksimal gesims og mønehøyde på henholdsvis 2,7 og 3,8 meter over gjennomsnittlig terreng målt rundt bygningen. 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 grunnmuren.

Bygningen kan ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 6,5 meter.

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.

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 /bro SGS 1 og SGS 2.**

Gangveg inklusiv grøft/drenering og med maksimal bredde på 2,5 meter kan opparbeides og vedlikeholdes innenfor områdene avsatt på plankartet.

5.2 **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.

5.3 **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.

5.4 **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 sær de som ikke er kjent med påkjenninger fra vind og sjø.

**§ 6** **Grønnstruktur**  
(Naturområde)

6.1 **Naturområde (GN) (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 2m<sup>2</sup>) 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. Turstier kan opparbeides der terrenget kan tilrettelegges for gode og sikre stier uten at dette medfører sprenging eller større inngrep i terrenget.

**§ 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.

**§ 7** **Hensynssoner**  
(H570\_1)

7.1 **Generelt.**  
Innenfor sonen skal hensynet til kulturmiljø gis prioritet.  
Ved nybygging skal Nordland Fylkeskommune være høringspart i forbindelse med byggesaken.  
All form for nybygg (ikke istandsetting, vedlikehold) anses som søknadspliktig innenfor hensynssonen.

**§ 8** **Rekkefølgebestemmelser**

8.1 Gangvei SGS 1 1 skal opparbeides til god standard og tilrettelegges for almen ferdsel før det kan gis brukstillatelse på utleiehytter innenfor planområdet UH 1.