

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

### **REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR FRITIDSBOLIGER MED NAUST, SAMT REISELIVSANLEGG OG MARINA FOR HAVFISKETURISME PÅ DEL AV EIENDOMMEN FREDHEIM GBNR. 11/23 I SKOGSFJORD PÅ RINGVASSØY, KARLSØY KOMMUNE PLAN-ID 1936-2014-005**

Dato: **17.03.2014**

Dato for siste revisjon: **19.01.2015**

Dato for kommunestyrets vedtak:.....

Dato for egengodkjenning/stadfesting:.....

#### **I**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse bestemmelser for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense. Ved siden av disse bestemmelsene gjelder også plan- og bygningsloven og tekniske forskrifter til denne.

#### **II**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

#### **1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

(Pbl § 12-5 nr 1)

- 1.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse BF**
- 1.2 Fritidsbebyggelse - frittliggende FRF**
- 1.3 Utleiehytter UH**
- 1.4 Andre typer bebyggelse og anlegg/garasje ABA**
- 1.5 Renovasjonsanlegg REA**
- 1.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag SB**
- 1.7 Uthus/naust/badehus UN**

#### **2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(Pbl § 12-5 nr 2)

- 2.1 Veg V**
- 2.2 Kjøreveg KV**
- 2.3 Annen veggrunn-tekniske anlegg**
- 2.4 Parkeringsplasser (på grunnen) PP**

#### **3. GRØNNSTRUKTUR**

(Pbl § 12-5 nr 3)

- 3.1 Grønnstruktur G**

#### **5. LNFR OMRÅDER**

(Pbl § 12-5 nr 5)

- 5.1 Jordbruk J**
- 5.2 Friluftsmål FR**

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

(Pbl § 12-5 nr 6)

- 6.1 Ferdseil FE**
- 6.2 Marina SH**

### III

I medhold av plan-og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser for hensynssoner innenfor planområdet:

#### **HENSYNSSONER**

(Pbl § 12-6):

**a.1) SIKRINGSSONER**

**a.1.1) Frisikt**

**a.3) FARESONER**

**a.3.1) Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)**

**d.) BÅNDLEGGINGSSONER**

**d) Båndleggingssoner (etter lov om kulturminner)**

▪ **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

▪ **FELLESBESTEMMELSER**

## IV

I medhold av plan-og bygningslovens §12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

### **1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **1.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse BF1 OG BF2**

- I felt BF1 og BF2 skal det oppføres frittliggende eneboliger.
- Garasje kan oppføres frittliggende eller i underetasjen til boligen.
- Tillatt grunnflate bruksareal skal ikke overstige 120 m<sup>2</sup> BYA.
- Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og en maksimal mønehøyde på 8,0 meter regnet i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Adkomst fra fylkesvegen skal anlegges med felles adkomstveg i skillet mellom tomtene.

#### **1.2 Fritidsbebyggelse - frittliggende FRF1 til FRF11**

- a) Innenfor planområdet kan det føres opp maksimalt 11 fritidsboliger til sammen på FRF1 til FRF11.
- b) Det tillates kun en hytte og ett mindre uthus per tomt. Det kan gis tillatelse til enkeltgarasje. Maksimalt totalt bruksareal (BRA):
  - hytte 120 m<sup>2</sup>
  - uthus 20 m<sup>2</sup>
  - garasje 30 m<sup>2</sup>Uthus kan ikke innredes for, eller benyttes til, midlertidig eller varig opphold. Hytter kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 4,0 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Takvinkel skal ikke overstige 35°  
Terrasser og verandaer kommer i tillegg til totalt bruksareal og skal samlet ikke overstige 30 m<sup>2</sup>.
- c) Terrenginngrep ved bygging skal begrenses så langt det er mulig utover det som er nødvendig for plassering av fritidsboligen. Det tillates ikke andre terrenginngrep på tomta. Stedegen vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- d) Bygningene skal oppføres i tre. Hyttene skal males/beises utvendig med fargebruk som tilpasses den stedlige bebyggelsen i området.
- e) I områdene FR1 og FR2 tillates ført fram avløpsledninger og etablert renseanlegg og infiltrasjonsanlegg for en eller flere hytter i fellesskap. Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges planer for avløpsanlegget.
- f) Strømkabel fra lavspentnettet føres fram til fritidsboligene med jordkabel.
- g) Alle tomtene kan ha kjøreveg fram til bebyggelsen fra felles adkomstveg.
- h) Universell utforming: Gangadkomsten til bygning skal være trinnfri og ha maks stigning på 1:15. Ved kortere strekning inntil 3,0 m kan stigning være maks 1:10.

#### **1.3 Utleiehytter UH1**

- a) Innenfor planområdet kan det føres opp inntil 9 utleiehytter (rorbuer).

- b) Bygningene skal oppføres langs med flomål på minimum kote +4,0. Langs fronten av utleiehyttene kan det anlegges uteplass (terrasse) på kote minimum +3,0. Ved søknad om byggetillatelse skal plassering på tomta framgå samt en profil som viser rorbuenes plassering i terrenget i forhold til flomål og uteareal samt parkering på baksiden.
- c) Det tillates å bygge maksimalt bruksareal på 70 m<sup>2</sup> eksklusiv uteareal (terrasse) mot sjøen. Gesimshøyde skal ikke overstige 4,0 m og den maksimale mønehøyden skal ikke overstige 6,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Bygningene skal oppføres i tre.
- e) Det tillates innlagt vann fra felles vannledning.
- f) Avløpsvann fra sanitæranlegg og vannklosett føres via felles 3-kamret slamavskiller ut i sjøen i felles ledning til min. 2,0 m vanddybde under lavvann. Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges planer for avløpsanlegget.
- g) Strømkabel fra lavspentnett føres fram til rorbuene med jordkabel.
- h) Minimum én av utleiehyttene skal ha adkomst for rullestolbrukere.
- i) På parkeringsplassen skal det settes av 2 HC-plasser.
- j) Gangadkomst til rorbuene skal tilpasses kravene til universell utforming.

#### **1.4 Andre typer bebyggelse og anlegg/garasje ABA1**

- På felt ABA1 står det oppført en garasje.
- Adkomst til garasjen skal gå via felles adkomst til rorbuer og naust.

#### **1.5 Renovasjonsanlegg REA1 og REA2**

Felles miljøstasjon for fritidsboligene og rorbuene skal etableres ved parkeringsplassene.

#### **1.6 Marina i sjø og vassdrag SB1**

Utbygd molo for anlegg av flytebrygger for havfisketurisme.

#### **1.7 Uthus/naust/badehus UN1**

- a) Innenfor planområdet kan det føres opp maksimalt 9 naust til sammen på UN1. Naustene skal oppføres på minimum kote +3,0.
- b) Naustene kan ha ulike størrelser, men maks BYA på 30 m<sup>2</sup>.
- c) Naustene kan bygges hver for seg med min. avstand på 1,0 m eller de kan også bygges i grupper på inntil 5 naust.
- d) Naustene skal være uisolerte og kun benyttes til båtlagring med tilhørende utstyr og redskaper.
- e) Naustene skal oppføres i tre. Naustene skal males/beises i tradisjonelle naustfarger. Naustene skal ha en gesimshøyde på maks 3,0 m over terreng og en mønehøyde på maks 4,5 m. Terrengingrep ved bygging av naustene skal kun begrenses til selve nausttomten. Utfylling i sjøen tillates ikke i naustområdet.
- f) Fundament og gulv i naustene må utformes og bygges med materialer som tåler at stormflo kan gå inn i naustene.

## **2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **2.1 Veg V1**

- a) Veg til hyttfeltet skal opparbeides som vist i plankartet.
- b) Veggen fra fylkesvegen og opp til parkeringsplassen PP1 opparbeides med 4,0 m kjørebane inkl. skulder.
- c) For adkomst til hyttene kan det opparbeides kjøreveg med bredde 3,5 m. Vegene legges i terrenget slik at inngrepene blir minimale.

### **2.2 Kjøreveg KV1**

Fylkesveg 302 med avkjøring opp til fritidsbebyggelsen og ned til rorbuer og naust, er regulert inn i planen med 5,5 m kjørebane inkl. vegskulder. Byggegrensen fra midten av fylkesvegen settes til 15,0 m. Gammel avkjøring skal stenges.

### **2.3 Annen veggrunn - tekniske anlegg**

På begge sider av fylkesvegen er det regulert inn 1,5 m til veggrøft og vegskråning. Langs med nedre side på denne veggrunnen kan det opparbeides en gangsti fra hyttevegen og fram til avkjøringen ned til rorbuer og naust.

### **2.4 Parkeringsplasser (på grunnen) PP1**

Felles parkeringsplass for fritidsbebyggelsens biler skal opparbeides som vist på plankart. Det skal her avsettes 2 HC-plasser.

## **3. GRØNNSTRUKTUR**

### **3.1 Grønnstruktur G1 og G2**

Områdene er regulert som friområder og er åpen for allmennheten. Vegetasjonen i disse områdene skal bevares.

## **5. LNFR OMRÅDER**

### **5.1 Jordbruk J1**

Området H730 inneholder kulturminner. Det tillates ikke noen former for fysiske inngrep i området.

### **5.2 Friluftsmål FR1, FR2 og FR3**

Områdene skal være åpent for allmenn ferdsel. Områdene skal bevares i sin naturlige tilstand. For adkomst til fritidsboligene tillates anlagt kjøreveger.

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

### **6.1 Ferdsel FE1**

Offentlig trafikkområde i sjøen.

### **6.2 Marina SH1**

Området er avsatt til marina for havfisketurisme til utleiehyttene i UH1 (rorbuer). Det kan her anlegges flytebrygger med landganger.

## **V**

I medhold av plan- og bygningslovens §12-6 gis følgende bestemmelser for hensynssoner innenfor planområdet:

## **HENSYNSSONER**

### **a.1) SIKRINGSSONER**

#### **Frisikt**

Omfatter avkjøring fra fylkesveg 302 til fritidsbebyggelsen, utleiehyttene og naustområdet. I følge Statens vegvesen sine krav til frisiktsone ved avkjøring fra fylkesveg, er frisiktsonen regulert inn i reguleringsplanen.

Området innenfor frisiktsonen skal til enhver tid holdes ryddig for busker og beplantning. Det tillates ikke noen sikthindrende elementer som er mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers plan innenfor frisiktssonene. Dette gjelder også brøytekanter og snølagring.

### **a.3) FARESONER**

#### **Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)**

Området er avsatt til høyspentlinje med sikkerhetssone.

### **d.) BÅNDLEGGINGSSONER**

#### **Båndleggingssoner etter lov om kulturminner**

Båndlegging etter lov om kulturminner, jf. §6 og §8.

Stien over området kan vedlikeholdes som gangsti, men det tillates ingen inngrep i terrenget for opparbeidelse.

#### **Sone med angitte særlige hensyn**

Bevaring av kulturmiljø, jf. lov om kulturminner §4.

Innenfor hensynssonen må det ikke gjøres noen former for maskininngrep som kan skade eller skjemme kulturminnet som er registrert på stedet.

## **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

Avkjøringene fra fylkesvegen (KV1) skal være bygd etter Håndbok N100 "Veg- og gateutforming" og godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettings- og byggetillatelse.

## **FELLESBESTEMMELSER**

- Dersom det under arbeidet skulle komme fram gjenstander som viser eldre aktiviteter i området, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til Troms fylkeskommune v/Kulturetaten og til Sametinget v/Kulturminner.
- Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven og kommunens vedtekter til denne.
- Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.