

# Kvæningen kommune

## Endring- Reguleringsplan Kjækan småbåthavn og hyttefelt. Gnr./bnr. 31/11

---

Reguleringsbestemmelser detaljregulering.

**PlanID: 19432019\_001**

**Dato: 08.08.2019**

**Dato for siste endring: 13.02.2020**

**Saksnummer 13/20 – Kvæningen kommunestyre**

### 1. Generelt

---

Planbestemmelsene gjelder for endring av reguleringsplan Kjækan småbåthavn og hyttefelt datert 10.10.2009 og vedtatt 16.12.2009 i Kvæningen kommunestyre.

I medhold av plan- og bygningslovens av 2008, §12 gjelder disse bestemmelsene for det området som på reguleringsplankartet er avgrenset med plangrense.

Reguleringsområdet er vist på reguleringsplankart datert 03.06.2019 og endring vist i plankart datert 13.02.2020 og avgrenset med reguleringsgrenser.

Området reguleres til følgende formål vist i understående arealtabell

<b>Arealtabell</b>	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (daa)</b>
1121 - Fritidsbebyggelse-frittliggende (9)	6,4
1588 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	3,4
1589 - Uthus/naust/badehus	0,6
1801 - Bolig/forretning	4,3
<b>Sum areal denne kategori:</b>	14,5
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>
2011 - Kjøreveg (3)	0,9
2016 - Gangveg/gangareal (2)	0,7
2080 - Parkering (2)	1,0
<b>Sum areal denne kategori:</b>	2,7
<b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>
3040 - Friområde (4)	8,6
<b>Sum areal denne kategori:</b>	8,6
<b>§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift</b>	<b>Areal (daa)</b>
5110 - Landbruksformål (2)	7,0
<b>Sum areal denne kategori:</b>	7,0
<b>§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</b>	<b>Areal (daa)</b>
6230 - Småbåthavn	6,3
<b>Sum areal denne kategori:</b>	6,3
<b>Totalt alle kategorier: 39,1</b>	

## 1.1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av eiendommen gbnr.31/11 for næringsvirksomhet basert på eiendommens ressurser med fokus på landbruksvirksomhet, turismen og fritidsvirksomhet.

## 1.2 Planens avgrensning

Disser reguleringsbestemmelsene gjelder for det planområdet som er vist på plankart «Reguleringsplan Kjækan småbåthavn og hyttefelt» datert 13.02.2020

## 1.3 Planområdets arealformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven §12-5:

### Jf. pbl. §12-5, nr.1      **Bebyggelse og anlegg**

- 1121 - BFF      Fritidsbebyggelse – frittliggende
- 1588 - BBS      Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- 1589 - BUN      Uthus/naust/badehus
- 1801 - BKB      Bolig/forretning

### Jf. pbl. §12-5, nr. 2      **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- 2011 – SKV      Kjøreveg
- 2015 – SGS      Gang-/ sykkelveg
- 2080 – SPA      Parkering

### Jf. pbl. §12-5, nr.3      **Grønnstruktur**

- 3040 – GF      Friområder

### Jf. pbl. §12-5, 1.pkt.5      **Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift**

- 5110 – LL      Landbruksformål

### Jf. pbl. §12-5, nr.6      **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

- 6230 –VS      Småbåthavn

Området reguleres med følgende hensynssoner, jf. plan- og bygningsloven §12-6:

### Jf. pbl. §12-6 Hensynssoner

- H140 – Frisikt
- H370 – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

- Alle ledninger / kabler skal legges i jord.
- Mindre vesentlige unntak innenfor rammene av plan- og bygningsloven, kan tillates når særlige grunner taler for dette.
- Privatrettslige avtaler som er i strid med denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser kan ikke inngås.
- Universell utforming skal i størst mulig grad gjennomføres ved utbygging av veger, plasser, stier etc. slik at disse kan brukes av flest mulig.
- Dersom det påvises automatisk freda kulturminner innenfor planområdet har tiltakshaver aktsomhets- og meldeplikt, jfr. Lov om kulturminner av 1978, § 8, som sier at arbeidet skal stoppes og kulturvernmyndighetene varsles.  
Det er på eiendommen registrert en gammetuft.
- Vanntilførsel til planområdet skal skje i henhold til offentlige forskrifter.
- Avløpsanlegg skal oppføres i henhold til offentlige forskrifter  
Det kan etableres septiktank for hver hytter og utleiehytte med minimum volum på 2 m<sup>3</sup> etter avtale med kommunen.  
Eksisterende avløp fra eiendommen gbnr. 31/11 skal opprettholdes og ivaretas ved gjennomføring av tiltak innen planområdet.
- Elektrisk strøm. Alle hytter, utleiehytter og servicebygg kan ha framlagt elektrisk strøm lagt i jordkabel i privat vei i planområdet.
- Telefon/fiber. Alle hytter og servicebygg kan ha framlagt telefon/fiber lagt i jordkabel i privat vei i planområdet.
- Renovasjon. Alle hytter og servicebygg skal levere avfall i henhold til kommunes regler for renovasjon
- Gjerder. Inngjerding av hyttetomter er ikke tillatt

## 3. Bestemmelser til arealformålene

---

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Bygningene gis en utforming som tilpasses kulturlandskapet og tilpasses terrengforholdene.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding legge vekt på at bebyggelsen får en god form, og materialbruk og materialbehandling som tar hensyn til kulturlandskapets karakter og klimatiske forhold.

Terrenginngrep ved bygging skal begrenses og eksisterende vegetasjon skal bevares mest mulig.

Hytter og uthus skal ha takvinkel mellom 18 og 23 grader.

Høyde fra terreng til møne skal ikke overstige 6 m.

Det tillates innlagt vann og avløp. Videre tillates strøm/fiber/telefonkabel som hovedregel lagt i grøft.

Grøfter til strøm, vann og avløp skal tildekkes med opprinnelig vekstjordlag da dette inneholder frø fra lokal flora.

Hovedtilførsel for vann og avløp forutsettes lagt samlet og så langt som mulig legges i privat veg.

Byggegrensen er 15 m fra senterlinjen offentlig vei.

### **Areal for fritidsbebyggelse - BFF1 – BFF8**

- I planområdet tillates oppført 8 nye hytter/fritidsboliger med tilhørende uthus.  
I områdene BFF1 til BFF4 kan oppføres 4 hytter,  
I område BFF5 kan oppføres 1 hytte  
I område BFF6 kan oppføres 1 hytte.  
I område BFF7 kan oppføres 1 hytte.  
I område BFF8 kan oppføres 1 hytter.
- Bebyggelsen skal tilpasses terrengforhold og integreres i naturen ved å benytte naturvennlige farger og takteking.
- Hyttenes grunnflate kan ikke overstige 80m<sup>2</sup>. Uthus kan ha grunnflate inntil 30m<sup>2</sup>
- Dokumentasjonskrav som underlag til byggesaksbehandlingen skal være (§ 12-7 nr. 12):
  - Situasjonsplan/utomhusplan
  - Etasjeplaner, snitt og fasader
  - Terrengprofil som viser høyder av planert

### **Nautsområde - BUN**

Området gjelder eksisterende naustbebyggelse.  
Det tillates ikke oppført flere bygg i området

### **Privat småbåtanlegg med tilhørende strandsone - BBS**

Det kan anlegges 1 naust og 1 servicebygg med sanitæranlegg i området.  
Nautbygg skal gis en plassering og form som er i samsvar med eksisterende naust i området.

## **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **Felles adkomst SV og felles kjøreveg SKV1**

Felles atkomst SV og kjøreveg SKV1 fra fylkesvei 367 Kvæningsbotnveien ivaretar brukernes behov for atkomst til område for fritidsbebyggelse, bolig, servicebygg og småbåtanlegg ved land og sjø.  
Avkjøringer opparbeides iht. Statens vegvesens retningslinjer.

### **Gangveg / sykkelveg – SGS1, SGS2**

Det kan anlegges felles gangsti mellom fritidsboliger og småbåthavn.  
Kjøring på stien er ikke tillatt.  
Det etableres fysisk sperre for å forhindre motorisert ferdsel på gangstien.

### **Parkering SPA1 og SPA2**

Parkeringsområdet kan benyttes til parkering for brukere av fritidsboliger innen planområdet.

### 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### Frionråde – GF1, GF2, GF3

Byggverk og anlegg som fremmer området bruk som friluftsområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsmyndigheter i kommunen.

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad

### 3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

#### Landbruk – LL1, LL2

Området skal brukes til dyrking og produksjon av landbruksprodukter som kan danne grunnlag for drift og utvikling av eiendommen og næringsvirksomhet tilknyttet eiendommen.

### 3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 3)

#### Småbåthavn privat - VS

Det kan anlegges flytebrygger med landanlegg, med inntil 25 båtplasser.

Plassering av småbåtanlegget skal være til minst mulig sjenanse for allmennhetens frie ferdsel. Det skal ikke settes opp stengsler eller lignende som fører til privatisering av strandsonen.

## 4. Bestemmelser til hensynsoner (§§ 12-6)

---

#### Jf.pbl. §12-6 Hensynsoner

- H140 – Frisikt

Frisiktsoner skal holdes fri for innretninger, skilt eller beplantning som hindrer fri sikt i vegkryss.

- H370 – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Det tillates ikke oppført bygninger for varig opphold nærmere enn 6 meter fra nærmeste fase på eksisterende kraftlinje målt horisontalt.

- H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner.

I planområdet er det registrert ett automatisk fredet kulturminne.

Innenfor vernesonen rundt kulturminne som inntegnet på plankartet, er det ikke tillatt med inngrep eller aktivitet som er egnet til å skade eller forringe. Herunder oppgjør av ild, graving og fylling.

Tiltakshavers meldeplikt etter kulturminnelovens § 8, 2.ledd pålegger tiltakshaver og/eller de som utfører arbeidene, å melde fra til kulturvernmyndighetene dersom det oppdages spor etter tidligere menneskelig aktivitet.

Skulle det under arbeidene i marken komme fram gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidene stanses og melding sendes samisk kulturminneråd og kulturetaten i Troms fylkeskommune.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

### **Opparbeidelseskrav for å få midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:**

Alle avkjørsler i planområdet skal være etablert iht. Håndbok 017 fra Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse for øvrig utbygging. Dette gjelder også stigningsforhold og frisiktsoner. Parkeringsplass skal være opparbeidet før fradeling og salg av hytteomter tillates.

Beskrivelse slutt.