

Reguleringsbestemmelser tilknyttet

REGULERINGSPLAN

for LÅVAN FRITIDSBEBYGGELSE

På eiendommene gnr. 9 bnr. 3, 73, 82, 83 og 84

i Kvæningen kommune

DATO FOR PLANFORSLAGET	: 10.09.2010
DATO FOR SISTE REVISJON	: 05.03.2012
DATO PLANUTVALGETS GODKJENNING	: 14.06.2012
DATO FOR KOMMUNESTYRETS VEDTAK	: 27.06.2012

§ 1 GENERELT

I medhold av plan- og bygningslovens § 12 gjelder følgende bestemmelser for reguleringsområdet som er vist på reguleringsplankart datert 10. september 2010 og avgrenset med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg: områder for fritidsbebyggelse.
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: områder for veier og parkeringsområde.
3. Bruk og vern av sjø og vassdrag: område for naust.
4. Hensynssoner i reguleringsplan: område for fri sikt.

1.1 Unntak fra bestemmelsene

I henhold til Plan og bygningslovens § 12-14 kan Kvæningen kommune gjøre mindre vesentlige endringer i reguleringsplanen etter at berørte myndigheter, eiere og festere har fått anledning til å uttale seg.

1.2 Rekkefølgebestemmelser

- Veier og parkeringsplass i planområdet skal være opparbeidet før videre utbygging av området tillates.
- Avløpsplan skal være godkjent og utslippstillatelse skal være gitt før det gis igangsettingstillatelse til ny fritidsbebyggelse i planområdet.
- Plan for privat vannforsyning skal være godkjent av kommunen og opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til ny fritidsbebyggelse i området.
- Før endelig godkjenning av planen må det foreligge nødvendig dokumentasjon vedr. grunnavståelse, tillatelse til gjennomføring av nødvendige tiltak i vann- og avløpsplan, samt rett til vei og atkomst.

1.3 Dokumentasjonskrav

Plassering av fritidsboliger med møneretning er markert i planen. Eksakt plassering av fritidsbebyggelsen, samt størrelse, utforming, takvinkel, farge, materialvalg og byggehøyde skal fremgå av byggesøknader i de enkelte tilfellene. Det skal generelt benyttes naturmaterialer og naturfarger i ikke-reflekterende overflater.

Det skal i byggesøknader dokumenteres at nye bygg gis en utforming i tråd med de gamle byggenes arkitektur og hvor særpreg ved gjenreisningsbebyggelsen videreføres.

§2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Byggegrense: 15m fra senterlinje offentlig vei.

I reguleringsplanen avsettes i nødvendig utstrekning:

2.1 Frittliggende fritidsbebyggelse, tomter T1 – T8

- Det tillates fradelt 8 tomter for fritidsbebyggelse som vist på plankartet.
- Tomtene skal ha rett til atkomst som vist på plankartet med avkjøring.
- På hver tomt tillates fritidsbebyggelse med tilhørende uthus på til sammen 150m² BRA, hvorav uthus maksimalt kan være på 20m².
- Tomter med strandlinje tillates i tillegg oppført ett naust på inntil 25m² BRA og for øvrig med de retningslinjene som er angitt for felles naustområde.
- Uthus tillates ikke med rom for varig opphold.
- Mønehøyde kan maksimalt være 5m målt fra gjennomsnittlig terrenghøyde rundt bygget.
- Grunnmurshøyde maksimalt 0,8m. Åpne peler og dominerende grunnmurer forblendes.
- Biloppstilling på egen tomt tillates iht. Plan- og Bygningsloven.
- På tomt T-6 tillates langtidsparkering av inntil 3 campingvogner med platt inklusiv spikerfortelt på 15 m² som vist i planen, dersom det skal oppføres hytte/fritidsbolig på T-6 må campingvognene med utstyr fjernes.

2.2 Næring/industri

- I området kan det oppføres bygninger og anlegg for næring/industri med tilhørende kontorvirksomhet. Det tillates ikke etablert rene kontorvirksomheter. Bedrifter som antas å medføre særlige ulemper for planområdet kan forbys. Av særlige ulemper regnes røyk, støv, støy og lukt. Rene forretningsbedrifter og virksomheter med karakter av forretningssenter og lignende tillates ikke etablert i planområdet.
- Tomtene skal ha rett til atkomst som vist på plankartet med avkjøring.
- Grunnmurshøyde maksimalt 0,8m. Åpne peler og dominerende grunnmurer forblendes.
- Mønehøyde kan maksimalt være 6 m målt fra gjennomsnittlig terrenghøyde rundt bygget.
- Biloppstilling på tomte tillates iht. Plan- og Bygningsloven.
- Utendørs lagring tillates ikke
- Bygg tillates ikke med rom for varig opphold.

§3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

I reguleringsplanen avsettes i nødvendig utstrekning områder for:

3.3 Offentlig vei

Kommunal vei.

3.4 Privat atkomstvei

Private veier er felles avkjøring for planområdet som tilkomst til tomtene.

Private veier opparbeides i enkel skogsbilvei -standard.

3.5 Parkeringsplass

Parkeringsplassene er felles for planområdet og benyttes som biloppstillingsplass for brukere av planområdet.

Det tillates ikke camping eller langtidsparkering på parkeringsplassene.

§4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

4.1 Uthus/naust/badehus

Det tillates totalt inntil 8 naust/båthus i naustområdet for lagring av fritidsbåter og utstyr og tillates med opparbeidet stø (søknadspliktig).

Ett av område er i plan et fellesareal for tomtene T-1 til T-5 og T-8 (fritidsområdet på oversiden av kommunal vei). og omfatter eksisterende naustbebyggelse og kai, samt nye naust. Totalt 6 naust.

Maksimalt 25m² BRA pr enhet.

Naust kan oppføres vegg i vegg.

Maksimal mønehøyde 4m.

Bygninger oppføres i enkelt, uisolert bindingsverk i tre.

Rom for varig opphold tillates ikke.

Gjerder eller stengsel som hindrer allmennhetens rett til fri ferdsel i strandsonen tillates ikke.

Parkering tillates ikke.

§5 Hensynssoner i reguleringsplan

5.1 Frisiktsoner

I fellesavkjørsler mot kommunal vei skal det ikke forekomme installasjoner, skilt, bebyggelse eller beplantning høyere enn 0,5m over tilstøtende vei's plan som hindrer fri sikt for kjøretøy. Jf. Håndbok 017 fra Statens vegvesen.

§6 FELLESBESTEMMELSER

6.1 Kulturvern.

Byggearbeider skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon.

Terreng som avdekkes i forbindelse med anleggsarbeid og ikke bebygges, skal tildekkes med opprinnelig vekstjordlag som tas vare på i anleggsperioden.

Eventuelle overskuddsmasser henlegges på steder hvor det ikke virker skjemmende.

Det vektlegges en estetisk utforming av terreng og miljø, og opprinnelig terreng og vegetasjon bevares i størst mulig grad.

Det er ikke registrert eldre kulturminner i området som berøres av reguleringen. Tiltakshavers meldeplikt etter Lov om kulturminner av 1978, § 8, 2.ledd pålegger imidlertid tiltakshaver eller de som utfører arbeidet å melde fra til kulturvernmyndighetene dersom det oppdages spor etter tidligere menneskelig aktivitet.

Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet umiddelbart stanses og melding sendes Samisk Kulturminneråd og Kulturetaten i Troms fylkeskommune.

6.2 Fellesbestemmelser for bygg

Bygningene gis en utforming som tilpasses gjenreisningsbebyggelsens særpreg og gir et enhetlig uttrykk.

Eksisterende bebyggelse som er i strid med planens bestemmelser skal tilpasses planen ved/ i forbindelse med riving/flytting/tilbygg/påbygg og vedlikehold.

Takvinkel 20-40°.

Det tillates innlagt vann og avløp etter søknad.

Det tillates strøm/fiber/telefonkabel som hovedregel lagt i grøft. Grøfter til strøm, vann og avløp skal tildekkes med opprinnelig vekstjordlag.

Hovedtilførsel for vann og avløp forutsettes lagt samlet så langt som mulig.

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

6.3 Vannforsyning

Det etableres vannforsyning iht. godkjent plan.

6.4 Avløpsanlegg

Avløpsanlegg skal utføres i henhold til godkjent plan og forskrifter.

6.5 Elektrisk strøm

Alle bygg tillates framlagt elektrisk strøm lagt i jordkabel.

6.6 Telefon/fiber

All fritidsbebyggelse kan ha framlagt telefon/fiber lagt i jordkabel.

6.7 Renovasjon

Alle fritidsboliger underlegges Kvæningen kommunes regler for renovasjon.

6.8 Gjerder

Inngjerding av hyttetomter er ikke tillatt.