

Reguleringsbestemmelser

Sakstittel: PRIVAT REGULERINGSPLAN FOR Gnr.28 Bnr.31 "Gåsnes"
KVÆNANGEN KOMMUNE.

Dato: 31.10.2008

Dato Endret: 21.12.2011 (jmf Kommunestyrets vedtak 21.12.2011)

BESTEMMELSER	RETNINGSLINJER
<p>Hjemmel for bestemmelsene er Plan- og bygningslovens kapittel VII § 26. Bestemmelsene er sammen med plankartet, et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.</p>	<p>Retningslinjene er veiledende og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag. Retningslinjene gir i forhold til bestemmelsene ytterligere holdepunkt og føringer for praktisering av planen.</p>
<p>§ 1 GENERELT</p> <p>Reguleringsbestemmelsene gjelder for reguleringsplan for Gnr.28 Bnr.31 "Gåsnes". datert 21.12.2011.</p>	<p>GENERELT</p> <p>Det regulerte området er på ca. 60 daa, og har reguleringsgrense som vist på plankartet.</p>
<p>§ 2 FORMÅL</p> <p>Formålet med reguleringsplan og tilhørende bestemmelser er å legge til rette for hyttefelt, med tilhørende naustområde.</p>	<p>REGULERINGSFORMÅL</p> <p>Området er i hht. PBL § 25, regulert til følgende forhold:</p> <ul style="list-style-type: none">a) <u>Byggeområder</u> (PBL § 25, 1. ledd nr. 1) -områder for fritidsbebyggelse -annet byggeområde - Naustb) <u>Offentlige trafikkområder</u> (PBL § 25, 1. ledd nr. 3) -kjørevegc) <u>Spesialområder</u> (PBL § 25, 1. ledd nr. 6) - Friluftsområde - Privat småbåtanlegg (sjø/båtstø)d) <u>Fellesområder</u> (PBL § 25 1. Ledd nr. 7) - Parkeringsplass (P) - Avkjørsel

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes

§ 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Adkomstvei og parkeringsplass P1, skal være opparbeidet før det gis tillatelse til tiltak på tomt 1 - 7.
- b) Adkomstvei og parkeringsplass P2, er forbeholdt fremtidig fritidsbebyggelse.
- c) Adkomstvei og parkeringsplass P3 skal være opparbeidet før det gis tillatelse til tiltak på N2 og N3.
- d) Alle avkjørsler mot Fv 361 skal være utformet i henhold til §6.1 (d.).

§ 5 BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER

5.1 Områder for fritidsbebyggelse

5.1.1 Hytter

- a) Byggeområdene er inndelt i 7 nye tomter, som vist på plankart.
- b) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges situasjonsplan som viser hytte, og plassering av terrasser og uthus, og evt. fremtidige utvidelser.
- c) Det tillates ikke planering utover det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytta.

Ved siden av disse bestemmelser gjelder Plan-og bygningsloven og kommunes vedtekter.

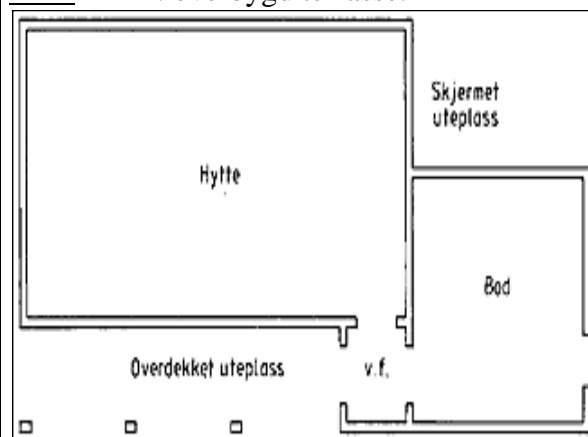
Skulle det under arbeid i marka komme frem gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området skal arbeidet stanses umiddelbart og Sametinget og Troms Fylkeskommune underrettes uten opphold.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Grunneier skal opparbeide adkomst og parkering. Driftskostnader knyttet til vedlikehold og drift fordeles mellom tomteeiere tilknyttet den aktuelle adkomst og parkeringsplass.

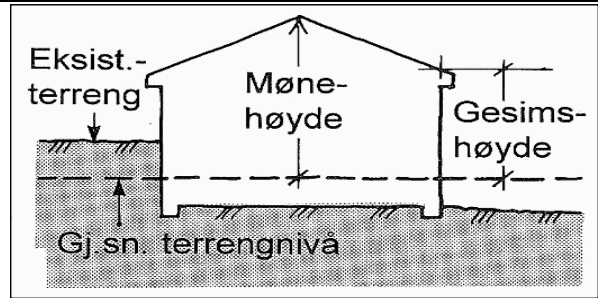
5.1.1 Hytter

BRA – inkl. overbyggd terrasse.



Eksempel 1: Vindfanget kan med fordel danne et bindeledd mellom hytta og uteboden. Legger man boden forskutt i forhold til hytta, oppnår man også skjermede uteplasser (kilde byggforsk)

- d) På hver tomt tillates det bygd en hytte, evt. med fastbygd uthus. Totalt areal (BRA) kan være inntil 120 m².
- e) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense.
- f) Hyttene skal ha sentralpunktet innenfor hytteveggene.
- g) Bebyggelsen bør ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Andre takformer kan vurderes i særskilte tilfeller, og etter søknad.
- h) Mønehøyden skal ikke overstige 5,5 m over gjennomsnittlig terreng. Grunnmuren skal ikke overstige 50 cm.
- i) Hyttene skal føres opp i tre, og males/beises utvendig. Taktekkingen skal ikke ha blank eller reflekterende overflate.
- j) Tomtene skal ikke inngjerdes.
- k) For tomt 1- 7 tillates kun biodo som toalett, evt. tilsvarende løsning uten avløp, plassert i hovedbygg eller uthus.
- l) Eksisterende fritidsbolig er unntatt bestemmelsene foran.



Eksempel 2: Høyde fra planert terrengs gjennomsnittsnivå er avhengig av terrengbearbeidingen. Der det er arker som utgjør mer enn en tredel av takets lengde, bør gesimshøyden måles oppå arken (byggforsk)

Hyttene bør males/beises i farger som naturlig finnes i terrenget hvor hytta plasseres (f.eks. grå-, brun-, grønn- og rustfarger).
Torvtak kan tillates

5.1.1. k) Vann

Det tillates ikke innlagt vann.
Ved boring etter vann skal min. 3 fritidsboliger være knyttet til samme brønn/pumpehus. Kostnader fordeles likt.

5.2 Områder for naustbebyggelse

Naustområde

- a) Naustene skal plasseres som vist på plankartet. Hvor spesielle forhold tilsier det kan mindre avvik tillates. Møneretning skal være mot strandlinja.
- b) Naustområde N1 og N2 er forbeholdt eksisterende fritidsbolig.
- c) Naustområde N3 er forbeholdt tomt 1 – 7 og det tillates bebygget med et naust pr. hyttetomt.
- d) Naustene skal plasseres slik at de utgjør en naturlig enhet og de skal ha lik utforming.
- e) Avstanden mellom bygningene kan være inntil 2 meter. Det er ikke tillatt å dele opp området med gjerder.
- f) Grunnflaten for naust på N1 (båstøa) kan være inntil 50 m². For de øvrige bygningene skal grunnflaten ikke overstige 25 m².
- g) Naustene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Mønehøyden skal ikke overstige 3,8 m, målt i forhold til gjennomsnittlig terrenghøyde.
- h) Naustene skal være uisolerte og uten gulv. Taktekkingen skal ikke ha blank eller reflekterende overflate. Utvendig kledning skal være i matte farger som ikke bryter med omgivelsene. Alle naustene skal males i farge, ”bonderød”.

5.2. Naustområde

Situasjonsplan skal lages for å sikre at området får en helhetlig og god utførelse og at alle naustene (utenom naust nr. 1) blir like.

Situasjonsplanen skal inneholde nøyaktig plassering og utforming av byggene, illustrasjonstegninger bør følge med.

§ 6 BESTEMMELSER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1 Kjøreveg

- a) Innenfor området som omfatter Fv 361, tillates kun tiltak i forbindelse med opparbeidelse og vedlikehold av vei med tilhørende arealer.
- b) Det tillates ikke at det parkeres langs fylkesvegen.
- c) Det tillates ikke flere avkjørsler enn det som er vist i plankartet.
- d) Alle avkjørsler til Fv 361, skal utformes i.h.h.t. "Vegnormalen" (Statens Vegvesen Håndbok 017)

§ 7 BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER

7.1 Friluftsområde på land

7.2.1 Generelt

- a) Innenfor områdene tillates opparbeidelse av enkle gangstier til hyttene, samt andre felles tiltak som bål plass og lekeplass.
- b) Det tillates ikke oppført anlegg eller konstruksjoner som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.
- c) Tre- og buskvegetasjonen mellom hyttene på eiendommen skal bevares. Skjøtsel tillates etter avtale med grunneier.

7.2 Privat småbåtanlegg (sjø)

- a) I området tillates steinsetting (stø) i sjø som har høyde og lengde nok til å dekke laveste vannstand og høyeste flomål.
- b) Det tillates arrondering i fjæra for å sikre båtutsett og sikring av båter som ligger i fortøyning.
- c) Det tillates lagt ut fortøyning.
- d) Det tillates ikke tiltak som hindrer allmennhetens ferdsel langs fjæra.

§ 8 BESTEMMELSER FOR FELLESOMRÅDER

8.1 Parkeringsplass

- a) P1 – skal være parkeringsplass forbeholdt tomt 1 – 7 med 1 plass hver, i tillegg til 5 gjesteparkeringsplasser. Min. bredde pr. plass er 2,5 meter.
- b) P2- skal være parkeringsplass forbeholdt fremtidig fritidsbebyggelse, i tillegg til 3 gjesteparkeringsplasser.
- c) P3 – er forbeholdt eksisterende fritidsbolig, men kan benyttes av tomt 1 – 7 i forbindelse med båtutsett eller annet midlertidig opphold ved naustområdet.