

PLANBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR GBNR. 81/6 FOR STEALLIJEAGGI HYTTEFELT I NORDREISA KOMMUNE

SAK: 2012/ 1979. Gbnr.1942/81/6. Plan. Id: 19422007_002.

Saksbehandling:	Dato		
1.gangs behandling	12.03.2007		
Offentlig ettersyn i perioden	12.03.2007 / 13.04.2007		
2.gangs behandling	04.06.2007		
Offentlig ettersyn i perioden	24.05.1012 / 15.06.2012		
Endelig planvedtak Kommunestyret	24.06.15		
Revisjoner:	07.04.12	04.02.14	20.05.15

Planbestemmelser er datert 07.04.12. Siste revisjon 20.05.15.

§ 1 Hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for en helhetlig arealforvaltning ved oppføring av fritidsboliger og naust med tilhørende anlegg.

Planen skal ivareta og styrke lokalsamfunnets helse, miljø og trivsel i et langsiktig bærekraftig perspektiv. Planleggingen og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter.

Planområdets areal er totalt på om lag 109 daa, hvorav areal til 11 frittliggende fritidsboliger og naustområde med tillegg av en boligtomt utgjør om lag 14 daa. Reguleringsplanen har ikke areal i sjø, men er tiltenkt et mindre naustområde med mulighet for fremtidig oppsett for henholdsvis 3 naust.

Planen skal gjennomføres i henhold til plan- og bygningsloven av 2008.

§ 2 Fellesbestemmelser

Planbestemmelsene gjelder for hele planområdet. Plankart for detaljregulering Steallijeaggi hyttefelt datert 08.03.2012 med tilhørende bestemmelser datert 07.04.12 og sist revidert 20.05. 2015 gjelder for hele planområdet.

Bestemmelser som kun gjelder for ett eller flere del- felt, står under arealformålene/hensynssonene til disse.

Etter PBLs § 12-7 gis følgende bestemmelser om:

1. Bebyggelsens utforming, estetiske krav/bygninger (bestemmelser) og arealers bruk (krav om utomhusplan).

- Bygninger skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet, og tilpasses best mulig i landskapet.
- Det tillates oppført 1 bolig på tomt B1 for boligbebyggelse.
- Det tillates oppført inntil 3 naust innenfor detaljreguleringens naustområde.
- Det tillates oppført felles grillplass innenfor området F1.
- For bolig skal utførelse være i henhold til egne bestemmelser (1.ledd.Bebyggelse og anlegg). Utover disse egne bestemmelsene skal utførelse være jamfør Nordreisa kommunes arealdel vedrørende bestemmelser for boligbebyggelse.
- Utstikking av tomtene og plassering av bygg gjøres i samråd med grunneier.
- Høyere grunnmur enn 0.8 meter over gjennomsnittlig terrengnivå tillates ikke.
- Bebyggelse innenfor planområdet skal ha saltak mellom 22 og 36 grader.
- Taktekking skal ikke være av material som gir refleks.
- Utforming, materialvalg og fargebruk skal mest mulig tilpasses naturpreget i området. Fargevalg skal være beskrevet og vedlagt i byggesøknaden.
- Vegetasjon på ubebygde areal skal bevares mest mulig. Ubebygde deler av planområdet skal bevares mest mulig med stedegne vegetasjon.
- Det tillates ikke oppført gjerder innenfor eller rundt reguleringsplanen, dette av hensyn til allemannsretten, tilgjengelighet og stedegne beitedyr i området.
- Eksisterende plantet gran felt skal ikke snau hogges. Gjenværende seksjoner av trær er tiltenkt å ha en buffereffekt med hensyn på vind og innsyn mellom byggene. Hogst skal gjøres i samråd med grunneier.
- Transport av tømmer og beitedyr skal skje etter eksisterende vegsystem i planområdet.

2. Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger og areal (helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns behov for leke- og uteoppholdsareal).

Universell utforming:

Alle utearealer det være seg til opphold eller ferdsel skal planlegges tilgjengelig og tilrettelagt etter prinsippet om universell utforming og i henhold til TEK 10.

Som del av universell utforming tillates derfor grusing av eventuelle tilløpsstier tilknyttet reguleringsplanen. Gruset tilløpssti skal ha en maks bredde på inntil 1,4 meter. Felles parkering P2 skal inneha minimum 2 HC- parkeringer.

Ved utbygging av veger, tilløpsstier og fellesarealer skal disse i størst mulig grad utformes slik at disse kan brukes på like vilkår for flest mulig. Av hensyn til god tilgjengelighet (tilgjengelighetsloven) skal veg fra parkering P2 via felles grillplass og gapahuk til naustområdet inneha minimum bredde 1,8 meter.

Vegen er satt til 2,0 meter hvorpå man i henhold til universell tilgjengelighet vil fremme enkel tilgang til området, opplevelsesverdi og mulighet for naturvennlig tilrettelagt adgang til felles grillplass (F1) med tilhørende gapahuk.

Vann:

- For bolig tilhørende område B1 skal det etableres egen privat brønn eller borehull.
- For fritidsbebyggelse kan anlegges privat eller felles vannanlegg fra borehull.

Avløp / avtrede:

- For bolig tilhørende område B1 skal avløp føres til egen privat kum med infiltrasjon.
- For fritidsbebyggelse skal hver hytte for privat bruk eller utleie være utstyrt med nødvendig avtrede. Hver enkelt fritidsbolig søker for egen utslippstillatelse.

Renovasjon:

Avfall skal bringes til godkjent avfallsdeponi.

Fast eller flytende avfall må ikke jordslås, henlegges eller ledes slik at det blir til sjenanse for andre.

Strøm:

I henhold til orientering fra kraftleverandør Ymber AS vil det bli tilfredsstillende kapasitet på 22kV-linje som hovedtilførsel til området. Nærliggende transformator er planlagt utskiftet.

Det kan tilkomme et marginalt anleggsbidrag fra kraftleverandøren for å få fremført strøm til tomter ved utbygging.

Reindriftsmessige forhold:

- Det tillates ikke inngjerding av enkelttomter eller fellesområder av hensyn til rein og andre beitedyr.
 - Eksisterende tilløpsveier og stier skal jamfør hevd- og alder tids bruk ikke sperres eller forringes, da disse er oppkjøringstraseer for stedlig reindrift.
 - Motorisert ferdsel i forbindelse med utbygging skal jamfør hensyn til reinen i størst mulig grad begrenses.
3. Sikring av verneverdier
Dersom det under underanleggsarbeider eller annen virksomhet i planområdet oppdages automatisk fredete kulturminner, må arbeide straks stanses og fylkeskommunen og Sametinget varsles. Jfr. Lov om kulturminner § 8 annet ledd.
 4. Rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen – **settes i egen § 5 under!**
 5. Mindre endring i henhold til planbestemmelsene kan, når særlig grunner taler for det, tillates av kommunen innfor rammen av bestemmelser i plan- og bygningsloven.
 6. Privatrettslige avtaler kan ikke inngås som er i strid med planen når den er godkjent.

§ 3 Arealformål PBL § 12-5, 1.-6. ledd

Planen omfatter følgende planformål:

Bebyggelse og anlegg.

- Boligbebyggelse; Område B1 for bolig.
- Fritidsbebyggelse frittliggende; områdene H1 til H11
- Naust; U/N/B med tilhørende egne bestemmelser nedenfor.

Samferdselsanlegg og infrastruktur

- Veg Fv. 357
- Kjøreveg, internveger
- Parkering

Grønnstruktur

- Friområde (3040)
- LNFR (5100)

1.ledd. Bebyggelse og anlegg.

Område B1 for bebyggelse bolig

- På tomt for oppføring av bolig tillates oppført bygg med maks utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA. Ved etablering av bolig skal det avsettes minimum 50m² til egnet uteoppholdsareal.
- Parkering/ biloppstilling avsettes med inntil 3 parkeringsplasser.
- På boligtomt tillates 1 bolig og frittliggende garasje. I tillegg tillates inntil to mindreverdige bygg, forutsatt at tillatt utnyttelsesgrad for tomten overholdes.
- For boligbebyggelse tillates gesimshøyde 5,0 meter over gjennomsnittlig terreng. Maksimal mønehøyde tillates med 8,0 meter over gjennomsnittlig terreng.
- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggelinjen og møneretningen skal følge terrengets høydekoter.
- Hus skal oppføres med saltak. Takoppløft tillates. Valmettak tillates dersom fritidsbolig er tiltenkt opparbeidet med 1. etasje.
- Takvinkel skal være 22 - 36 grader.
- Taktekking skal ikke være av material som gir refleks.
- Garasje skal bygges i en etasje og skal ikke overstige 70m² BRA.
- Garasje kan røstes i henhold til atkomst.
- Fargevalg for hovedbygg og garasje på skal være beskrevet og vedlagt i byggesøknaden.
- Utover disse særegne bestemmelsene gjelder §2 fellesbestemmelser.

Område H1 – H11 for fritidsbebyggelse

- Det tillates oppført 1 hytte og 1 uthus på tomten. Maks. BRA= 150m². Hovedhytte kan ikke overstige BRA=125m²
- Det skal avsettes 1 parkeringsplass pr. hyttetomt.
- 3,5 meter er maks gesimshøyde fra gjennomsnittlig diagonal av eksisterende bakkenivå.
- Fritidsbolig skal oppføres med saltak. Takoppløft tillates. Valmettak tillates dersom fritidsbolig er tiltenkt opparbeidet med 1. etasje.
- Takvinkel skal være mellom 22 og 36 grader.
- Ved søknad om tiltak skal plassering av hytte, parkeringsplasser, uthus, terrenginngrep, murer og fyllinger vises på situasjonsplan som skal vedlegges søknaden.
- Fritidsboligen hoved-møneretning skal følge terrengets høydekoter.
- Bruk av fyllinger, skjæringer, støttemurer skal begrenses i størst mulig grad.
- Utover disse særegne bestemmelsene gjelder §2 fellesbestemmelser.

Område for naust

Naust; U/N/B

Område for opparbeidels og samlokalisering av inntil 3 naust.

Området kan også brukes til sjøsetting og opptrekk av båter.

- Naustene røstes mot sjøen, men kan dreies inntil 30 grader sørvestlig
 - Naustbygg skal ikke overstige 35m²
 - Gesimshøyde skal være 2,3 meter
 - Naust skal fremstå med en etasje
 - Taktekking skal være av materiale som ikke avgir refleks
 - Naustene har samme avstand fra sjøen så langt dette er mulig
 - Saltak skal anvendes med takvinkel mellom 27 og 36 grader
 - Samtlige naust skal ha nært beslektede farger – fargevalg tillegges byggesøknad.
-
- Utover disse særegne bestemmelsene gjelder §2 fellesbestemmelser.

2. ledd. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

Kjøreveg

Regulert vegbredde er 4 meter ekskl. skulder og grøft.

Tilløpsveger til naustområde og adkomst for til eiendom Gbnr. 81/23 skal inneha bredde for kjørebane 2,0 meter.

Byggeavstand fra senter veg skal være minimum 8 meter.

Kjøreveg er i privat eie og benyttes som adkomst til hytteområder og naust.

Parkering

Parkering P3 er gjelder for tomtene H7 og H8. P1 og P2 er fellesparkeringer. Parkering P2 skal inneha 2 HC- parkeringer.

3.ledd. Grønnstruktur

- Friområde

I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som redusere området verdi som naturområder. Det kan likevel gjøres mindre terrengarbeider for å legge til rette for allmennhetens ferdsel i området som rydding av enkle stier. I tillegg vil det innenfor område F1 kunne oppføres grillplass med tilhørende gapahuk.

§ 4 Hensynssone PBL § 11-8 jf. § 12- 6

Hensynssoner

Stedegen beite for rein og andre frittgående beitedyr tillates innenfor hensynsonene.

- Hensynssone fareområder høyspenningsanlegg og høyspent kabler

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med etablering av bygg til varig opphold.

- Hensynssone bevaring av kulturmiljø (H730)

Under anleggsfasen må hele hensynssonen kulturmiljø sikres med gjerde jfr. PBL § 12-7,6. Kulturminneområdet (ref.Askeladden idnr. 56913) er beskyttet med sikringsone jamfør Askeladden. Det tillates ikke inngrep i området.

Beiting av småfe innenfor hensynssonen tillates.

- Hensynssone Båndlegging etter loven om kulturminner

Kulturminner innenfor hensynssonen er automatisk fredet jfr. Lov om kulturminner av 1978 § 4. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med noen form for inngrep marka. Det må ikke tillates virksomhet som kan føre til at kulturminner blir skadet eller endrer form.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser, jf. § 12-7 nr. 10

Opparbeidelseskrav for å få midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Før de nye hyttene tas i bruk skal felles adkomst og parkeringer være ferdig opparbeidet. Vannforsyning og elektrisitet skal være tilfredsstillende etablert før hytter tas i bruk.

Det skal ikke igangsettes bygging i området før atkomstene fra fylkesvegen til hyttefelt og naustområde tilfredsstillende kravene til utforming og sikt jf. håndbok N100 Veg- og gateutforming. Videre skal atkomstene kontrolleres og godkjennes av Statens vegvesen før byggetillatelse gis.

Beskrivelse slutt.