

# Reguleringsbestemmelser for Skarvestein kafe og overnatting

---

Detaljregulering Skarvestein kafe

Datert: Topic Architecture 09.08 2021

Vedtatt i Senja kommunestyre (KST sak 201/2021) den 16.12.2021.

## 1. Planens hensikt

---

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av næringsbebyggelse med tilhørende anlegg samt gatetun med atkomstområde, trafikkareal, snø deponi, parkeringsplasser. Planen viderefører regulering av eksisterende boligbebyggelse og kjøreveg samt friområder mot vest.

## 2. Dokumentasjonskrav ved søknad om tiltak

---

### 2.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal vise plassering av ny bebyggelse, opparbeidelse av ubebygde areal innenfor formål gatetun og areal regulert til næring/tjenesteyting herunder areal til lek og uteopphold, gangforbindelser, bil- og sykkelparkering, oppstillingsplass og snu-sløyfe for buss, vinterbruk (lagring av snø), avfallsbeholder og tilgang til avfallsbeholder med renovasjonskjøretøy, oppstillingsplass for brannbil, gjerder, støttemurer, trapper, terrenghøyder og flomveier. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse gis.

Bebyggelse og plassering av lyskilder må ikke komme i konflikt med funksjonen til navigasjonsretningen.

### 2.2 Vann- avløp og overvannshåndtering

Overvann skal håndteres i samsvar med godkjent VA-rammeplan. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt for de nye bygge- og anleggsområdene i planen.

### 2.3 Bygge- og anleggsperioden

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en tegning som viser hvor anleggsområdet skal etableres samt en trafiksikkerhetsplan for å sikre trygg adkomst for gående og syklende under anleggsfasen.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 3.1. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS1 og BFS2

Boligtypologi:

---

Boligbebyggelsen skal oppføres som frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.

#### Utnyttelse

Utnyttelse for hver tomt skal ikke overstige BYA= 35% av tomtearealet.

#### Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Mønehøyden på bolig skal ikke overstige 6,5 over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

#### Utforming av bebyggelse og terreng

Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende boliger og fortrinnsvis ha saltak eller valmtak. Ved opparbeidelse av utomhusanlegg skal eksisterende terreng skal bevares i størst mulig grad.

#### Atkomst

Atkomst til eiendommene skal skje ved avkjørsels pil som vist på plankartet.

### **3.2 Næring/tjenesteyting, felt NT1 og felt NT2**

#### **3.2.1 Næring/tjenesteyting felt NT1**

Underformål: Innenfor felt NT1 skal det etableres hotell/overnatting og tjenesteyting knyttet til turistformål samt bevertning og forsamlingslokale.

Utnyttelse: Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 1000 m<sup>2</sup>.

#### Beregning av bruksareal (BRA)

Arealer under terreng medregnes ikke i utnyttelsen. For areal delvis under terreng skal 50 % av bruksareal regnes med der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terreng er over 1,5 meter. Tenkte plan skal ikke medregnes i BRA. Overdekte sykkelparkeringsplasser og gjesteparkering for bil på terreng skal ikke medregnes i maks. BRA.

#### Plassering og høyder:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Piper og takhetter kan oppføres over maks. kotehøyde som vist på plankart.

#### Utforming av bebyggelse:

Bygget skal fortrinnsvis oppføres med saltak. Ved valg av annen takform skal det redegjøres for det arkitektoniske konseptet ved søknad om tillatelse til tiltak. Fasade som vender mot sjøsiden i vest skal ha store vindusflater.

#### Uteområder:

Innenfor felt NT1 er det tillatt å etablere terrasse, overdekket sykkelparkering, areal til lek og uteopphold samt snø deponi på egnet plass.

#### **3.2.2 Næring/tjenesteyting felt NT2**

Underformål: Innenfor felt NT2 kan det etableres bevertning og badstue/sauna.

#### Utnyttelse:

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 100 m<sup>2</sup>.

#### Plassering og høyder:

Bebyggelse med uteområder skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Piper og takhetter kan oppføres over maks. kotehøyde som vist på plankart.

Bebygd flate inkludert markterrasse skal utgjøre maks. 100 kvadratmeter.

#### Utforming av bebyggelse og hensyn til terreng:

Bebyggelse med uteområder og gangsti skal være tilpasset naturlig / eksisterende terreng. Terrenningrep skal unngås eller holdes minimale.

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

#### **3.3.1 Kjøreveg o\_KV**

Kjøreveg skal være offentlig. Tekniske planer med stigningsforhold og veg skal godkjennes av kommunen. Kjøreveg skal være utformet i henhold til vegvesenets håndbøker.

#### **3.4 Gatetun GT**

Gatetunet skal være felles atkomstområde for felt NT1 og felt NT2.

Innenfor gatetunet skal det opparbeides kjøreatkomst samt oppstillingsplass og snusløyfe for buss samt renovasjons- og utrykningskjøretøy.

Inn- og utkjøring for buss, renovasjons- og utrykningskjøretøy skal etableres ved avkjørselspiler som vist på plankartet og godkjennes av veimyndighet ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak for utbygging innenfor felt NT1 og NT2.

Innenfor gatetunet skal det etableres minimum 6 biloppstillingsplasser for bil. Av disse skal minimum én parkeringsplass legges til rette for forflytningshemmede.

Innenfor gatetun er det tillatt å etablere overdekket sykkelparkering, areal til lek og uteopphold, snødeponi og beplantede areal samt gangforbindelser på egnet plass.

Det tillates å etablere ladestasjoner innenfor gatetunet.

### **3.5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

#### **3.5.1 Friområde o\_F1, o\_F2**

Friområdet skal være offentlig. Det tillates å etablere gangstier innenfor friområdet. Gangstier skal i størst mulig grad følge naturlig terreng.

### **4. Rekkefølgebestemmelse**

Gatetunet GT samt adkomst fra kommunal vei og VAO-anlegg skal være ferdigstilt før ny bebyggelse innenfor felt NT1 og NT2 kan tas i bruk.