

Bestemmelser for PID 1927201910

Detaljregulering for Frovåneset hyttefelt

Vedtatt i Senja kommunestyre (KST sak 78/2021) den 27/5-2021.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av frittliggende fritidsboliger med tilhørende friområde, adkomst og parkering innenfor planområdet. Det er allerede etablert 4 hytter innenfor planområdet som vil stå uberørt. Planforslaget legger til rette for inntil 18 nye hyttetomter innenfor planområdet.

2. Arealformål

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

1.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1)

- 1.1.1 Fritidsbebyggelse BFR1-7 (sosikode 1120)
- 1.1.2 Energianlegg BE (sosikode 1510)

1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr. 2)

- 1.2.1 Kjøreveg – offentlig o_SKV1-2 (sosikode 2011)
- 1.2.2 Kjøreveg – felles o_SKV3-4 (sosikode 2011)
- 1.2.3 Annen veggrunn – grøntareal – offentlig o_SVG1-5 (sosikode 2019)
- 1.2.4 Annen veggrunn - grøntareal - felles (sosikode 2019)

1.3 LNFR-område (Pbl. 12-5 nr. 5)

- 1.3.1 LNFR areal LS1-3 (sosikode 5200)

2. Bestemmelser til arealformål

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

2.1 Bebyggelse og anlegg

2.1.1 Fritidsbebyggelse BFR1-3 (sosikode 1121)

- a) Områdene er avsatt til fritidsbebyggelse.
- b) Det tillates inntil 18 hyttetomter innenfor byggeområdene.
- c) Hyttetomter skal være minst 1000m²
- d) Det tillates inntil 170m² BYA på hver tomt. Det tillates foruten 1 hovedhus inntil 2 ekstra enheter i forma av garasje, boder og anneks.
- e) Maksimal mønehøyde over grunnmur og pilarer er 4,5 meter.
- f) Det tillates etablering av mindre adkomstveier og stier fra f_SKV3-4 og til bebyggelse innenfor utskilte tomter.
- g) Det tillates ikke oppsetting av gjerder innenfor de respektive tomtene

2.1.2 Fritidsbebyggelse BFR4 (sosikode 1120)

- a) Området er avsatt til fritidsbebyggelse.
- b) Det tillates oppføring av to nye hytter med tilhørende uthus innenfor byggeområdet.
- c) Det tillates inntil 170m² BYA på den enkelte eiendom. Det tillates foruten 1 hovedhus inntil 2 ekstra enheter i form av garasje, boder og anneks.
- d) Maksimal mønehøyde over grunnmur og pilarer er 5,5 meter.
- e) Det tillates anleggelse av adkomst og sti nord i byggeområdet.
- f) Det tillates ikke gjennomkjøring fra f_SKV3 og direkte ut på o_SKV1.

2.1.3 Fritidsbebyggelse BFR5-7 (sosikode 1121)

- a) Området er avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse.
- b) Det tillates inntil 170m² BYA på den enkelte eiendom. Det tillates foruten 1 hovedhus inntil 2 ekstra enheter i form av garasje, boder og anneks.
- c) Maksimal mønehøyde over grunnmur og pilarer er 5,5 meter.

2.1.4 Energianlegg BE (sosikode 1510)

- a) Området er avsatt til plassering av transformatorstasjon.
- b) Transformator skal opparbeides 3 meter fra veg.
- c) Adkomst og tilgjengelighet til transformatorstasjon skal sikres opparbeidet.

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1 Kjøreveg – offentlig o_SKV1-2 (sosikode 2011)

- a) Områdene er avsatt til offentlig trafikkareal – kjøreveg.

2.2.2 Kjøreveg – felles f_SKV3-4 (sosikode 2011)

- a) Områdene er avsatt til felles trafikkareal – kjøreveg. Kjørevegen skal benyttes som intern kjøreveg innenfor planområdet.
- b) Det tillates anleggelse av vann og avløpsløsninger under grunnen innenfor samferdselsarealet.
- c) Kjørevegene skal opparbeides med løst dekke i form av grus- og sandoverflate eller lignende
- d) Det tillates kjøring fra f_SKV3 til eiendommene 215/13/2 og 215/13/1 innenfor BFR4

2.2.3 Annen veggrunn grøntareal – offentlig (o_SVG1-5)

- a) Arealene er avsatt til offentlig trafikkareal – annen veggrunn grøntareal

2.2 LNFR områder (L)

- a) Områdene er avsatt til offentlig LNFR-område.
- b) Det tillates oppsetting av midlertidige sperregjerder ved flytting og driving av rein over områdene

3. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

3.1 Sikringssone friskt, H140_1

- a) H140_1 er frisksområde i avkjørsel og kryss. Området skal holdes fri for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over hovedvegens nivå.

3.2 Hensynssone Infrastruktur under grunnen H410-1

- a) Det tillates å legge underjordisk høyspentledning for elektriske anlegg innenfor hensynsområdet.

3.3 Hensynssone Infrastruktur H410-2-3

- a) Det tillates anleggelse av renseanlegg og vann og avløpsinnstallasjoner innenfor hensynsområdene.

3.4 Hensynssone Faresone H370-1

- a) Faresone for luftgående høyspentledning.
- b) Det tillates nedslagsfelt for ledning i hensynsområdet.

3.5 Hensynssone kulturminne H570-1

- a) Sonen rundt automatisk det freda kulturminne skal betraktes som sikringsareal rundt kulturminnet. Det må ikke iverksettes anleggstiltak eller andre tiltak innenfor som kan svekke verdien av kulturminnet. Vilkår for godkjenning av tiltak vil være at plan for dette er lagt fram for kulturminnemyndighetene for uttalelse og vedtak etter kulturminneloven.

3.6 Hensynssone Båndlegging kulturminne H730-1

- a) Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

3.7 Bestemmelsesområde #1

- a) Det tillates opparbeiding av gjesteparkeringsplasser innenfor bestemmelsesområdet.
- b) Det tillates renseanlegg og tekniske installasjoner for hytteområdet innenfor bestemmelsesområdet.

4. Fellesbestemmelser

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

4.1 Dokumentasjonskrav

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunne de valgte løsninger. Reguleringsplanens illustrasjoner av bebyggelse og uterom skal legges til grunn for utforming av rammesøknad.
- b) Det skal ved søknad om rammetillatelse vedlegges utomhusplan i 1:200. Planen skal vise at kvalitetene fra reguleringsplanens utomhusplan er ivarettatt. Planen skal vise bebyggelse og anlegg i sammenheng med adkomst-situasjoner, uteoppholdsarealer, terrengbehandling, avfallshåndtering og parkering
- c) Avbøtende tiltak tilknyttet radon i grunnen skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse.

4.2 Kulturminner

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jf. *kulturminneloven*.

4.3 Reindrift

Det skal åpnes for og tilrettelegges for flytting av rein til og fra området. Byggesøknader skal også dokumentere hvordan hensynet til reindrift skal ivaretas både ved oppføring av ny bebyggelse samt etter ferdigstillelse.

Det er tillatt med oppsetting av midlertidig sperregjerde ved driving og flytting av rein over planområdet. Under drift og flytting av rein skal byggearbeider stans. Det skal være dialog med ansvarlige for reindriften ved hver byggesak. Godkjennelsesmyndighet er Senja kommune.

4.4 Elektriske anlegg

Det reguleres areal til nettstasjon der nettselskapet har angitt behov. Det tillates oppføring av nettstasjon til stedbunden næring i LNFR-område samt utbyggingsformål. Nettstasjoner tillates oppført utenfor byggegrense og inngår ikke i tillatt utnyttelsesgrad. Det tillates oppføring av nettstasjon inntil 1 meter fra eiendomsgrense og det skal være 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner. Lavspent-ledninger legges i jordkabel under bakkenivå til de ulike byggene. Nettselskapet eier rettighetene til kablene og legger føringer for opparbeidelse til hvert bygg.

5. Rekkefølgebestemmelser

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

- 5.1 Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor BFR1-3 skal nødvendig andel av felles trafikkareal, f_SKV3 være ferdig opparbeidet.
- 5.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse skal det dokumenteres at siktkrav i avkjørsel mellom o_SKV1 og f_SKV3 er ivaretatt.
- 5.3 Før det gis igangsettelsestillatelse må tekniske løsninger for vann og avløpsanlegg og løsninger være godkjent av kommunen.
- 5.4 Igangsettingstillatelser og midlertidig brukstillatelse kan likevel gis, dersom det gjennom utbyggingsavtale eller på annen måte foreligger sikkerhet for at rekkefølgekravene vil bli oppfylt. Det gis i midlertidig ikke ferdigattest før rekkefølgekravene er innfridd og opparbeidet.