

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN DRAGØY HYTTEOMRÅDET.

Plan id: 1927 2019 01

Forslagstiller: Bygg Tema AS/Andreas Blomli
Utarbeidet av: JK Arkitektkontor AS

§ 1. Generelt.

Planens intensjon er å legge til rette for bygging av fritidsboliger. Planområdet er avgrenset med reguleringsgrense som vist i plankartet datert 03.06.2019.

Der hvor ikke annet er nevnt i disse bestemmelsene gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

§2 Fellesbestemmelser (PBL § 12 - 5)

2.1 Rekkefølgebestemmelser.

Det tillates ikke motorisert ferdsel utenfor veger. Adkomstveg og nødvendig infrastruktur skal være etablert frem til den enkelte eiendom før det gis byggetillatelse. All infrastruktur internt i planområdet skal primært legges i vegbane eller i veggroft.

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest **for flere bygninger enn det som opprinnelig var regulert innenfor planområdet** før kryss ved km 6,272 er flyttet i hht Tranøy kommunens trafiksikkeringsplan.

2.2 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og varsles i henhold til Lov om kulturminner.

2.3 Renovasjon, vann og avløp.

Før utbygging av felles vann- og avløpsanlegg kan igangsettes, skal helhetlig vann – og avløpsplan for hele planområdet forelegges kommunen for godkjenning.

Vann skal kobles til kommunalt anlegg mot vest ved kryss/sving på veien rundt Dragøy. **Kloakk bygges som privat anlegg med tilknytning til kommunalt anlegg.**

Den enkelte beboer skal ivareta egen renovasjon og plassere på angitt plass. Plan for vann og avløpshåndtering skal vedlegges byggesøknad og skal godkjennes før byggetillatelse kan gis. Etter søknad kan det gis utslippstillatelse fra hytte til tett tank under følgende forutsetning:

- Det installeres og brukes vannbesparende klosett og dusj.
- Tanken skal være minimum 6 m³ og utstyrt med nivåføler med tømmealarm.
- Tankens plassering skal være godkjent og koordinatfestet før ferdigattest gis.

2.4 Energi og universell utforming.

Gangstien skal ikke overstige 8% stigning.

Universell utforming skal ivaretas i følgende felter:

a_FF-3, a_BF-4, a_BF-5, a_BF-6, a_BF-7, a_BF-8 og a_BF-9

Det er ikke krav om fjernvarme.

§ 3 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12 – 5 nr. 1)

3.1 Område for fritidsbebyggelse a_FF_1-16

Byggene skal plasseres innenfor byggegrensen der terrenget egner seg best for det.

Byggene skal tilpasses terrenget og vegetasjonen berøres minst mulig. Det legges vekt på helhetlig og stedstilpasset uttrykk på bebyggelsen. Gjerne i et moderne uttrykk. Fargebruken skal være helhetlig og tilpasset naturen.

Antall etasjer skal ikke overstige 5,2 meter over planert terreng (målt ihht teknisk forskrift.

Gesimshøyde skal tilsvarende ikke overstige 3 meter.

Mindre takoppløft og arker kan tillates dersom de ikke overskrider hovedtakets mønehøyde.

BYA skal ikke overstige 20%.

Det skal være 2 parkeringsplasser pr. boenhet på egen grunn eller på felles parkeringsplass utenfor tomta.

Det tillates ikke oppføring av gjerder innenfor planområdet. Flaggstang er ikke tillatt.

Ved byggemelding skal det utarbeides situasjonsplan for den enkelte tomten som viser boligens plassering og utforming samt plassering av adkomstveg og uthus, selv om dette ikke skal oppføres samtidig som hovedhus. Det skal også vises biloppstillingsplasser for tomtene som tillates å ha adkomst med bil.

Bebyggelsen skal beskyttes mot radon i grunnen ved radonsperre der det ikke er klarlagt at grunnen er radonfri.

3.2 Felles lekeplass

f_lekeplass-1 Området skal være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse for a_FF- 1, 2, 3, 6, 10, 11 og 12.

f_lekeplass-2 Område skal være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse for a_FF- 4, 8, 9, 14 og 16.

§ 4 Fareområder

Ingen fareområder innenfor området.

§ 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5, nr. 2)

5.1 Offentlig kjøreveg

o_SKV1 skal være dimensjonert for tyngre kjøretøy/brøytebil. Vegen skal opparbeides etter vegnormal A1 med vegbredde på inntil 3,5m og 0,25m vegskulder på hver side med minst mulig inngrep i terrenget.

5.2 Felles kjøreveg

Atkomstveger **f SKV 1, f SKV 2**, skal være dimensjonert for tyngre kjøretøy/brøytebil. Vegen skal opparbeides etter vegnormal A1 med vegbredde på inntil 3,5 m og 0,25m vegskulder på hver side med minst mulig inngrep i terrenget. Området er avsatt til felles adkomstveg for alle brukere innenfor planområdet. Vegene skal ikke overstige 8% stigning
Vegene skal være opparbeidet med grusdekke.
Vegen skal vedlikeholdes av brukerne.

5.3 Annen kjøreveg

Atkomstveger **a_SKV1 og a_SKV2**
Vegene skal være opparbeidet med grusdekke.
Vegen skal vedlikeholdes av brukerne.

5.4 Felles gangveg

Felles gangveg **f_SGG4** skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse for byggeområde a_FF- 14.

5.5 Felles parkeringsplass

Felles parkeringsplasser **f_P-4, gjesteparkering** skal være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse for feltene a_FF1, a_FF2, a_FF3, a_FF4 og a_FF14

Felles parkeringsplass **f_P-5**, skal være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse for felt a_FF-8

Felles parkeringsplass **f_P-6**, skal være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse for felt a_FF-9

5.6 Kai

f Kai Det kan tillates etablert nødvendige festeanordninger for båter for sjønære tomter.

5.7 Vann og avløpsanlegg

Området er avsatt som privat anlegg, felles slam og avløpsanlegg.

5.8 Trafo og renovasjon f_1

Den enkelte beboer skal ivareta egen renovasjon og plassere på angitt plass.

§6 Landbruk, natur og friluftsområder (Pbl. §12-5 nr. 5)

6.1 Naturområde mellom hyttefelter

f Friluftsmål LF1-6

Det tillates ikke fjernet vegetasjon innenfor de enkelte delområdene med unntak av vegskulder slik at det blir enkelt å rydde i veigrøftene. Normal skjøtsel kan tillates ut fra

plan godkjent av kommunen. Det tillates ikke innretninger i friluftsområdene som hindrer fri ferdsel for allmennheten.

§7 Grønnstruktur (Pbl. §12-5, nr. 3)

f_Bade og rasteplass

Det tillates ikke innretninger i friluftsområdene som hindrer fri ferdsel for allmennheten.
Det kan tillates etablert nødvendige utslippsledninger for avløp på sjøbunnen.

§8 Hensynssoner (Pbl. §12-6)

Bevaring kulturmiljø, H570

Automatisk fredet kulturminne.

Innenfor hensynssonen tillates ingen form for inngrep.

Tromsø, den 27. desember 2019/sek
JK Arkitektkontor AS

NB! Endringer med rød skrift!