

Reguleringsplan for Risøynes

Reguleringsbestemmelser – 15.03.2020

Detaljregulering

PlanID 1927201806

1. Planens hensikt

Planens hovedhensikt er å være et juridisk plangrunnlag for nødvendige tiltak for en gårdstilknyttet næring basert på gårdens ressursgrunnlag gjennom etablering av attraktivt hytteområde og anlegg med fritids-, rekreasjons- og turismebruk tilknyttet aktiviteter rundt tradisjonelt sjø- og landbruk.

2. Reguleringsformål

Formål i henhold til plan- og bygningsloven §12-5	Feltnavn	Areal m ²	Eierform
§12-5 nr. 1 – Bebyggelse og anlegg			
Boligbebyggelse (1110)	B	5042,6	privat
Fritidsbebyggelse (1120)	BFR2 – BFR10	21936,9	privat
Fritids- og turistformål (1170)	BFT1 – BFT2	7710,2	privat
Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)	BKT	590,9	felles
Naust (1589)	BUN	251,6	privat
§12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
Kjøreveg (2011)	SKV1	1254,3	offentlig
Kjøreveg (2011)	SKV2 – SKV5	6546,8	felles
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	SVG1 – SVG3	1779,0	offentlig
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	SVG4 – SVG10	9904,8	felles
§12-5 nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift			
LNFR areal for nødvendige tiltak for osv... (5100)	L	45682,4	privat
Friluftformål (5130)	LF1 – LF2	35528,2	privat
§12-5 nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone			
Småbåthavn (6230)	VS	6980,9	privat
Friluftsområde i sjø og vassdrag, inkl. strandsone (6720)	VFR	2813,8	privat
SUM arealformål i planen		138 969	

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

1. Bebyggelse og anlegg skal prosjekteres og utføres slik at det er tilpasset aktuell bruk og skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene.
2. Bebyggelse og anlegg skal ta hensyn til området egenart, terreng, vegetasjon og bebyggelsesstruktur. Det skal tilstrebes en sammenheng i byggeform og materialbruk innenfor planområdet.
3. Dersom det under arbeid i området skulle komme frem gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til kulturvernmyndighetene ved Troms fylkeskommune og Sametinget.
4. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Grøfter, skjæringer og skråninger avsluttes på tiltalende måte, og beplantes når mulig og hensiktsmessig.
5. Der det er usikre grunnforhold skal det, før det gis tillatelse til tiltak, foretas nødvendige undersøkelser eller vurderinger som dokumenterer grunnens stabilitet. Dette gjelder for både sjø- og landområder.
6. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) legges til grunn i planområdet. Grenseverdier for støy i forskrifter skal overholdes.
7. Etter at denne reguleringsplanen er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt B, BFR, BFT, BKT, BUN)

1. Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankart, med unntak som er spesifikt nevnt i bestemmelser til hvert formål.
2. Laveste tillatte gulvnivå innenfor planområdet er +3,5 moh (NN2000), med unntak av bygninger som gjennom sin funksjon krever lavere nivå og nær beliggenhet til sjø.
3. Ved beregning av utnyttelsesgrad %- BYA inngår parkeringsplasser med 12,5 m² pr plass.
4. Alle bygninger innenfor planområdet som skal ha innlagt vann, skal også tilknyttes godkjent avløpsanlegg.
5. Det skal avsette parkeringsplass for sykkel og bil tilknyttet den enkelte bygning. Beregning av parkeringsbehov skal vises i søknad om tillatelse til tiltak.
6. Til søknad om tiltak skal det følge utomhusplan og terrengsnitt som viser adkomst, parkering, skråninger, fyllinger, terrengoverflater, samt angivelse av vegetasjon som ønskes bevart.
7. Det skal avsettes parkeringsplasser etter følgende beregningsnøkkel:
 - a. Formålsområde BFT: 1,5 oppstillingsplass pr enhet
 - b. Formålsområde BFR: 1 plass på egen tomt + 0,5 parkeringsplass per enhet til gjester
 - c. Det beregnes minimum 18 m² per parkeringsplass
8. Ved bygging nærmere enn 4 m til tomtgrense må brannkrav oppfylles
9. 10 % av enhetene med tilhørende parkeringsplasser og uteareal skal universelt utformes

4.1.2 Boligbebyggelse (felt B)

1. Området skal benyttes til eneboliger, generasjonsboliger, eller eneboliger med inntil 1 ekstra sekundærleilighet og tilhørende anlegg.
2. Tillatt utnyttelsesgrad er 35 %- BYA.

3. Bebyggelse kan ha saltak eller pulttak.
Møneretning skal være vinkelrett eller parallell med terrenmlinjer.
4. Mønehøyde maksimalt 9,5 m over gjennomsnittlig ferdig terreng.
5. Gesimshøyde maksimalt 7,5 m over gjennomsnittlig ferdig terreng.
6. Frittstående garasjer og uthus tillates med grunnflate inntil 70 m² BYA.
Maksimal gesimshøyde 3,0 m og møne høyde 5,5 m.
7. Garasjer og uthus inntil 50 m² BYA og BRA kan bygges utenfor byggelinje, inntil 1,0 m fra eiendomsgrense. Avstand mellom garasje og senterlinje vei skal være minimum 7 m.
8. Det skal tilstrebes minst mulig terrenngrep. Det tillates skjæringer og fyllinger med maksimalt 1,5 m i høyden.
9. Eierform: privat

4.1.3 Fritidsbebyggelse (BFR2 – BFR10)

1. Området skal benyttes til fritidsboliger med tilhørende anlegg.
2. Tillatt utnyttelsesgrad er 35 %- BYA.
3. Bebyggelse kan ha saltak eller pulttak.
Møneretning skal være vinkelrett eller parallell med terrenmlinjer.
4. Arkitektur, materialbruk og fargesetting skal være stedstilpasset. Høyde på ringmur eller fundamentpæler skal være maksimalt 0,6 m over terreng.
5. Mønehøyde maksimalt 8,0 m over gjennomsnittlig ferdig terreng.
6. Gesimshøyde maksimalt 6,5 m over gjennomsnittlig ferdig terreng.
7. Garasjer og uthus tillates med grunnflate inntil 30 m² BYA.
Maksimal gesimshøyde 3,0 m og mønehøyde 5,5 m.
8. Garasjer og uthus kan bygges utenfor byggegrense, inntil 1,0 m fra eiendomsgrense.
Avstand mellom garasje og senterlinje vei skal være minimum 7 m.
9. Det skal tilstrebes minst mulig terrenngrep. Det tillates skjæringer og fyllinger med maksimalt 1,5 m i høyden.
10. Vegetasjon og trær skal søkes bevart der det er mulig og hensiktsmessig.
11. Det tillates fradelt inntil 31 tomter for fritidsbebyggelse totalt i planområdet.
12. Eierform: privat

4.1.4 Fritids- og turistformål (felt BFT1 – BFT2)

1. Området skal benyttes til bygninger og anlegg med utleieenheter og tilhørende servicefasiliteter.
2. Tillatt utnyttelsesgrad er 50 %-BYA.
3. Hver utleieenhet kan ha en grunnflate på inntil 60 m² og inntil 10 m² terrasse.
4. Det tillates oppført servicebygg med fellesfunksjoner i bygning på inntil 400 m² (BRA).
5. Bygningene kan ha opptil to etasjer.
6. Bebyggelsens utforming og materialvalg skal være samordnet innenfor formålsområdet.
7. Møneretning skal være parallell med eller vinkelrett på strandlinja.
8. Det skal velges farger og materialer som passer til omgivelsene og den sjønære plasseringen.
9. Mønehøyde maksimalt 8,0 m over gjennomsnittlig ferdig terreng.
10. Gesimshøyde maksimalt 6,5 m over gjennomsnittlig ferdig terreng.
11. Det tillates inntil 30 utleieenheter innenfor formålsområdet.
12. Det tillates ikke etablering faste bobil- eller campingvognplasser, herunder spikertelt o.l.
13. Eierform: privat

4.1.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg (felt BKT)

1. Området kan benyttes til nødvendige tekniske anlegg som vann, avløp og renovasjon.
2. Maksimal BYA er 60 %.

3. Bygninger og installasjoner skal ha utforming og materialbruk tilpasset omgivelsene.
4. Eierform er felles

4.1.6 Naustbebyggelse (felt BUN)

1. Området skal benyttes til naust/ bygg for lagring av båt- og fiskeutstyr. Byggene skal ikke innredes eller benyttes som fritidsbolig, bolig eller annet rom for varig opphold. Det er ikke anledning til bygging av plattinger eller andre utvendige faste innretninger.
2. Det tillates ikke anlagt permanente utsett, fyllinger i sjø eller anlagt flytebrygger med tilknytning til naustområde BUN1.
3. Gulvnivå i naust skal ligge på minimum 2,5 m over middelvannstand. Fundament og gulv må utføres med materialer som tåler at stormflo kan gå inn i naustene.
4. Maksimal BYA er 55 m² pr naustenheter. Enhetene kan kobles sammen i rekke.
5. Maksimal gesimshøyde 4,0 m, mønehøyde 5,5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng.
6. Naustene skal bygges i tradisjonell stil i tre med saltak og møneretning vinkelrett på kystlinje.
7. Bilparkering for nausttomtene løses innenfor formålet.
8. Eierform er privat.

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

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SKV, SVG)

1. Fartsgrense på fylkesveg fastsettes av Statens vegvesen.
2. Fartsgrense på private veier skal være maksimalt 30 km/t.
3. Kryss mellom privat vei og fylkesveg skal utformes og bygges som T-kryss i henhold til vegvesenets håndbøker.
4. Avkjørsler til private eiendommer skal legges mest mulig vinkelrett på vei, og bygges slik at det blir god oversikt – minst 20 m til hver retning.
5. Avkjørsel til område med formål 1170 Fritids- og turistformål, skal utformes som kryss.
6. Veier skal ha fast dekke i form av asfalt eller grusdekke.
7. Stigning på private veier innenfor planområdet tillates i hovedsak inntil 10 %.
8. Etablering av vannforsyning inn til området skal ikke skje i fuglers hekkeperiode.
Bygningsmyndighet skal ved tillatelse til tiltak angi tillatt tidsperiode for anleggsarbeid.

4.2.2 Kjøreveg (felt SKV1)

1. SKV1 skal benyttes til offentlig kjøreveg.
2. Utforming, utførelse og ethvert tiltak på vegen, eller som berører vegen skal godkjennes av Statens vegvesen som vegmyndighet.
3. Eierform er offentlig.

4.2.3 Kjøreveg (felt SKV2)

1. SKV2 skal benyttes til privat adkomstveg til flere eiendommer.
2. Anlegg av veg, herunder endring av vegtrasé er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven §20-1.
3. Dekkebredde på veg skal være minimum 4,0 m.
4. Veiene skal dimensjoneres for lastebil (L), kjøremåte C.
5. Vegrett til eiendommer skal være i orden før tillatelse til tiltak.
6. Eierform er felles.

4.2.4 Kjøreveg (felt SKV3)

1. SKV3 skal benyttes til privat adkomstveg.
2. Anlegg av veg, herunder endring av vegtrasé er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1.
3. Dekkebredde på veg skal være minimum 4,0 m.

4. Veiene skal dimensjoneres for lastebil (L), kjøremåte C.
5. Vegrett til tilhørende eiendommer skal være i orden før tillatelse til tiltak.
6. Eierform er privat.

4.2.5 Kjøreveg (felt SKV2, SKV4 – SKV5)

1. SKV2 skal benyttes til privat adkomstveg til flere fritidseiendommer.
2. Anlegg av veg, herunder endring av vegtrasé er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven §20-1.
3. Dekkebredde på veg skal være minimum 3,0 m.
4. Veiene skal dimensjoneres for personbil.
5. Vegrett til eiendommer skal være i orden før tillatelse til tiltak.
6. Eierform er felles.

4.2.6 Annen veggrunn, grøntareal (felt SVG1 - 10)

1. Områder SVG skal benyttes til annen veggrunn og grøntareal.
2. Feltene omfatter grøfter, skjæringer og fyllinger langs veganlegg.
3. Arealet ivaretar også behov for deponering av snø ved brøyting av veg.
4. Terrengoverflater skal ordnes og eventuelt tilsåes der det er egnede forhold.

4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

4.6.1 Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag

1. Det kan plasseres faste eller flytende sjømerker og innretninger for sikring av ferdsel i tråd med havne- og farvannsloven.
2. Alle tiltak i sjø og vassdrag, herunder utfylling, mudring, utgraving, legging av ledninger/rør og utlegging av flytebrygger, skal foruten tillatelse etter plan og bygningsloven også ha tillatelse etter havne- og farvannsloven.
3. Det tillates ikke forurensning av omgivelsene på noen måte. Vedlikehold av båter og utstyr på land må foregå på plass som er tilrettelagt for dette.

4.6.2 Friluftsområde i sjø med tilhørende strandsone, (felt VFR)

1. Område VFV1 skal være allment tilgjengelig friluftsområde.
2. Det må ikke monteres utstyr eller etableres anlegg som hindrer fri ferdsel.
3. Det tillates rydding av stø og etablering av enkle fortøyninger for småbåter.
4. Fortøyninger må ikke komme i konflikt med kommunaltekniske traséer.
5. Det kan maksimalt etableres 10 båtplasser innenfor området.
6. Det tillates legging av nødvendige kommunaltekniske traséer i området.
7. Eierform: privat

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

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H370)

1. I frisiktsoner (H140) tillates det ikke vegetasjon, bygg, anlegg eller installasjoner som er høyere enn 0,5 m.
2. I sikringsone for høyspentanlegg (H370) tillates ikke bebyggelse. Området skal holdes ryddig for vegetasjon som kan medføre fare tilknyttet anlegget.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før opprettelse av eiendommer

1. Ingen

6.2 Før rammetillatelse

1. Geotekniske vurderinger må foreligge, samt eventuelt rapport fra geotekniske undersøkelser. Der grunnforhold er åpenbart uproblematisk, kreves kun en enkel vurdering.

6.3 Før igangsettingstillatelse

1. Før opparbeiding av veg og infrastruktur igangsettes, skal det foreligge godkjente planer og avtaler for etablering, drift og vedlikehold av anleggene for hele planområdet.
2. Før igangsetting av nye tiltak i bebyggelsesområder tillates, skal tilhørende infrastruktur være etablert og ha tilstrekkelig brukbarhet og sikkerhet for bruk. Det kreves ikke at veg er asfaltert før igangsetting av tiltak.
3. Tillatelse for tilkobling offentlig vann må være gitt før igangsetting av ny bebyggelse.
4. Utslippstillatelse for avløpsanlegg må være gitt før igangsetting av ny bebyggelse.
5. Tiltakshaver skal ta kontakt med kraftselskap for avklaring om behov og utforming før igangsetting av tiltak.

6.4 Før bebyggelse tas i bruk

1. Tilnknytning til avløpsanlegg med rensetrinn må være etablert
2. Kryss mellom fylkesveg SKV1 og felles vei SKV2 skal være opparbeidet og godkjent før brukstillatelse kan gis.
3. Opparbeidelse av lekeareal skal være gjort før brukstillatelse kan gis.

6.5 Annet rekkefølgetema

1. Utforming av kryss mellom fylkesveg SKV1 og felles vei SKV2 skal innmåles og godkjennes av Statens vegvesen ved ferdigstilling av kryss.
2. Skilting i forbindelse med fylkesveg skal dokumenteres og godkjennes av Statens vegvesen.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokument	Dato	Revisjon
Plankart	18.03.2020	
Planbestemmelser	18.03.2020	
Planbeskrivelse	15.03.2019	

Revisjoner

22.03.2019	4.6.2 Småbåthavn: Følgende tekst er fjernet: «Det tillates nødvendig utfylling til landanlegg, kai og molo i området»
28.03.2019	4.1.3.11: Korreksjon av antall hyttetomter som tillates fradelt, skal være 31.
11.04.2019	Revisjoner etter behandling i planutvalg sak 7/19: 2 Reguleringsformål: Arealtabell endret i henhold til revidert plankart

- 4.1.2.7 Nytt punkt, beregning av parkering
- 4.1.2.8 Nytt punkt, avstand nabogrense og brannkrav
- 4.1.2.9 Nytt punkt, universell utforming
- 4.1.3 Fritidsbebyggelse delområde BFR1 tatt ut
- 4.1.4 Fritids og turistformål BFT2 tatt inn
- 4.1.7 Nytt punkt, lekeplass
- 6.4.2 Nytt punkt, rekkefølgekrav kryss knyttet til bebyggelse
- 6.4.3 Nytt punkt, rekkefølgekrav lekeplass knyttet til bebyggelse

18.03.20 Revisjon etter merknadsbehandling høring/offentlig ettersyn

2 Reguleringsformål (BLK og VS tatt ut): Arealtebell endret i henhold til revidert plankart

- 4.6.1 1) «i farled» tatt ut
- 4.5.1 Bestemmelser tatt ut
- 4.1.7 Bestemmelser tatt ut
- 4.6.2 Bestemmelser tatt ut