

## Planbestemmelser

---

# DETALJREGULERING

## Sildevika – Gryllefjord øst

Plan ID        5421-201903

|                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| <b>Vedtatt i Senja kommunestyre</b>   | KST sak nr. xx/xx, dato |
| <b>Nasjonal arealplan ID</b>          | 5421 - 201903           |
| <b>Saksnummer/arkivkode</b>           | 2020/1689               |
| <b>Planbestemmelser datert</b>        | 11.03.2022              |
| <b>Planbestemmelser sist revidert</b> | 11.03.2022              |

Planen erstatter del av kommunedelplan, PID 2011011, og en del av reguleringsplan for Gryllefjord, PID 195501.

Planbestemmelser ble vedtatt utlagt første gang til offentlig ettersyn av det faste utvalget for plansaker (UFS) i Senja kommune i UFS sak xx/xx, den xx.xx.xxxx, og andre gang av (UFS) i Senja kommune sak xx/xx, den xx.xx.xxxx.

## 1 Planens hensikt

1.1 Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av kombinert bebyggelse for undervisning, rådhus- og administrative funksjoner, bibliotek, svømmebasseng, gymsal, eventuelt barnehage og helseinstitusjoner, med offentlig formål, samt øvrige private tjenester, utenfor kartlagte skredfaresoner.

1.2 Effektivisering av drifts- og vedlikeholdskostnader tilknyttet diverse offentlige bygninger og tjenester i Gryllefjord ved samlokalisering av disse.

1.3 Planen vil legge til rette for bærekraftige løsninger innen områder som materialvalg, energibruk og transport i så stor grad som mulig.

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet (§ 12-7)

### 2.1 Landskap

- Tiltaket skal underordne seg landskapet på en slik måte at det ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter) eller kommer i konflikt med andre landskapstrekk.
- Boligbebyggelse skal i størst mulig grad formes slik at viktige kulturhistoriske og landskapsmessige kvaliteter videreføres.
- Det legges vekt på god terrengtilpassing av hvert tiltak innenfor planområdet.

### 2.2 Estetisk utforming

- Det skal sikres god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon i samspill med omgivelser og stedlig byggeskikk.

### 2.3 Universell utforming

- Prinsippet om UU legges til grunn ved prosjektering og utbygging av planområdet. Planområdet skal kunne brukes av alle, i så stor utstrekning som mulig.

### 2.4 Teknisk infrastruktur

- Innenfor alle reguleringsformål tillates oppført teknisk infrastruktur, slik som vann- og avløpsledninger og strømkabler. Anleggene skal plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk ikke er til sjenanse.
- Teknisk infrastruktur, slik som strøm- og telekommunikasjonskabler, vann- og avløpsledninger, overvannsgrøfter, osv. skal planlegges og utføres i størst mulig grad parallelt og sammen med infrastruktur for samferdsel. Det kan legges trekkerør med hensyn til eventuelle framtidige løsninger.

## 2.5 Overvannshåndtering

- Prinsipp om lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for prosjektering og utbygging.
- Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen, ledes bort i egen ledning til vassdrag eller fordrøyes. Overvannshåndtering innenfor området skal primært baseres på overflatebaserte løsninger. Forseglede og delvis forseglede overflater skal begrenses i størst mulig grad innenfor tiltaksområdet og tilgrensende områder.
- Overvannet skal utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape et best mulig miljø. Dette forutsetter at det oppnås estetisk gode løsninger med akseptabel vannkvalitet som er driftsmessig forsvarlig.
- Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet eller ved smelting om våren.

## 2.6 Terreng og vegetasjon. Terrenginngrep i forbindelse med etablering av tiltak, skal skje mest mulig skånsomt.

- Terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- Eksisterende vegetasjon innenfor planområdet skal ikke fjernes ut over det som er nødvendig av rydding for å plassere bebyggelse, infrastruktur, og å opparbeide adkomstveier, parkeringsplasser, og evt. ute- og lekearealer.
- Terrengforsterkende tiltak skal benyttes ved etablering av vei over myr og våte områder. Masseutskiftninger skal minimeres.
- Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges i veier og gangstier, skal revegeteres med stedegen vegetasjon. Det samme gjelder veigrøfter.
- Bepantning: kun stedegen vegetasjon er tillatt. Det tillates ikke plantet tilførte/fremmede planter i området.

## 2.7 Byggegrenser. Dersom ikke annet er bestemt i gjeldende plankart skal følgende byggegrenser legges til grunn:

- Byggegrense langs fylkesveg 86 settes til 15 meter fra senterlinje, med unntak av leskur knyttet til busstopp innenfor o\_SF\_1.
- Byggegrense langs kommunale veier settes til 10 meter fra senterlinje.
- Byggegrense langs gangveier settes til 5,5 meter fra senterlinje.

## 2.8 Parkeringsbestemmelser. Dersom ikke annet er bestemt i bestemmelsene til det enkelte utbyggingsfelt skal følgende parkeringsnøkkel (bil- og sykkelparkering) legges til grunn:

| Arealformål            | Oppstillingsplasser |     | Per enhet                |
|------------------------|---------------------|-----|--------------------------|
|                        | Sykkel              | Bil |                          |
| Offentlige bygninger   | 1                   | 1   | 100 m2 BRA               |
| Service, tjenesteyting | 1                   | 1   | 100 m2 BRA               |
| Lager, næring          | 0,5                 | 0,5 | 100 m2 BRA               |
| Boligbebyggelse        |                     | 1   | 1 boenhet                |
| HC parkering           |                     | 10% | Av totalt antall plasser |

## 2.9 Krav om utomhusplan

- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges fram en kotesatt utomhusplan som viser hvordan fremkommeligheten og orienterbarheten er løst i planforslaget. Utomhusplanen skal minimum vise avstand og fremkommelighet til: parkering, inngangsparti, trinnfri adkomst, avfallshåndtering, sykkelparkering og fremkommelighet til alle aktivitetsarealene. Det skal dokumenteres hvordan universell utforming er ivarettatt i planområdet.

## 2.10 Riggplan

- Ved søknad om tillatelse til tiltak (for hvert byggetrinn) skal det foreligge samlet rigg-, transport- og skiltplan som viser midlertidig anleggsområde, sikringstiltak, årene for anleggstransport, anleggsskilting og annen relevant dokumentasjon ift. samspill mellom anleggsområdet og bruken innenfor tilgrensende areal i anleggsfasen.

## 2.11 Automatiske fredete kulturminner

- Dersom det i løpet av arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes umiddelbart. Både tiltakshaver og utførende entreprenør har ansvar for at dette pålegget blir fulgt opp jf. lov om kulturminner av 1978, § 8, andre ledd.

## 2.12 Miljøvennlige løsninger

- En skal legge vekt på å bruke de til enhver tid mest miljøvennlige løsningene for utforming og materialbruk. Dette gjelder produkter/materialer, videre til å bruke varige produkter og løsninger som er energisparende.
- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan valg av miljøvennlige løsninger er ivarettatt i planen.

## 2.13 Samfunnssikkerhet

- Krav til sikkerhet mot fare eller vesentlige ulempe som følge av natur- og miljøforhold, fastsatt i teknisk forskrift som gjelder til en enhver tid skal overholdes.
- Eventuelt sprengningsarbeid skal gjennomføres jfr. til enhver tid gjeldende forskrift.

# 3 **Bestemmelser til arealformål (§12-5)**

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

### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg.

- Lekeplasser og utearealer skal opparbeides i tråd med til enhver tid gjeldende teknisk forskrift. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges en kotesatt situasjonsplan som viser møblering, fremkommelighet og alle aktivitetsarealene.

- Det skal tilrettelegges for avfallshenting med lastebil. Innenfor feltene skal det avsettes tilstrekkelig plass til avfallshåndtering og renovasjonsutstyr. Det kan etableres felles løsning for flere tiltak.
- Vann og avløp. Alle nye bygg innenfor planområdet skal tilknyttes kommunalt VA-nett, der slike anlegg finnes og tilfredsstillende gjeldende renskrav og kapasitet. Der slike anlegg ikke finnes, skal det sikres en tilfredsstillende rense- og overføringsløsning jf. til enhver tid gjeldende forskrift.

Bebyggelse tillates ikke oppført nærmere enn 4 meter fra offentlig VA-ledning.

### 3.1.2 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting: o BOP 1

Eierform: Offentlig

- Det kan oppføres kombinerte eller frittliggende bygg for undervisning, barnehage, helsetjenester, svømmebasseng, gymsal, bibliotek, administrasjons lokaler, både for offentlig og privat tjenesteyting, med tilhørende internt anlegg for samferdsel, utelek, uteareal, idrett, aktiviteter, renovasjon og parkering, samt nødvendige tekniske installasjoner. Ute- og lekearealene skal være allment tilgjengelige utenfor skoletider.
- Bygningenes maksimale mønehøyde / gesimshøyde (ved flatt og pulttak) er 14 meter fra ferdig planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Maksimal utnyttelsesgrad er 30% BYA.
- Det skal avsettes plass for minst 1 sykkel / 100 m<sup>2</sup> BRA. Disse plasseres i nærheten av tilhørende inngangspartier. Hele eller deler av sykkelparkering kan være overdekket.
- Innenfor arealet tillates etablert energianlegg i form av transformatorstasjon med strømforsyning til bebyggelse og anlegg i planområdet.
- Innenfor arealet tillates etablert komplett VAO-anlegg. Det skal utformes og plasseres slik at det blir lett tilgjengelige for drift og vedlikehold, og samtidig ikke være for sjenanse av brukerne grunnet lukt, estetisk utforming, osv.

### 3.1.3 Boligbebyggelse: B 1 - B 3

Eierform: Privat

- Maksimal utnyttelsesgrad er 35% BYA.
- Det kan oppføres frittliggende enebolig med hybel og tilhørende anlegg.
- Boligens maksimale mønehøyde / gesimshøyde (ved flatt og pulttak) er 9 meter fra ferdig planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Det tillates etablert garasje/bod på inntil 50 m<sup>2</sup> per tomt. For garasje og frittliggende bod er maksimal mønehøyde / gesimshøyde (ved flatt og pulttak) 5,5 meter fra ferdig planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Nybygg og tilbygg/påbygg må ikke bryte vesentlig med eksisterende bebyggelsesstruktur og stedets byggeskikk når det gjelder formspråk, materialvalg (tilbygg skal ha samme materialvalg som eksisterende bygg), volum og lokalisering.

### 3.1.4 Lager: BL\_1

Eierform: Privat

- Det er tillatt å gjennomføre bruksendring, med tilhørende tilbygg, påbygg og ombygging.
- Det er tillatt å oppføre frittliggende bygning inntil 50 m<sup>2</sup>.
- Bygnings maksimale mønehøyde / gesimshøyde (ved flatt og pulttak) er 5,5 meter fra ferdig planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Maksimal utnyttelsesgrad er 25% BYA.

### 3.1.5 Vann-/avløpsanlegg: o\_BVA\_1

Eierform: Offentlig

- Det er tillatt å oppføre tiltak for oppgradering, utvidelse, reparasjon, drift og vedlikehold av eksisterende vannanlegg og fremtidig VAO-anlegg.
- Bygnings maksimale mønehøyde / gesimshøyde (ved flatt og pulttak) er 5,5 meter fra ferdig planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Maksimal utnyttelsesgrad 50 % BYA.

## 3.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

### 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Samferdselsanleggene skal utformes i henhold til enhver tid gjeldende vegnormal eller forskrift.
- Samferdselsanleggene skal opparbeides med fast dekke.
- Det tillates etablert veilys i tilknytting til samferdselsanleggene i henhold til enhver tid gjeldende vegnormal eller forskrift.
- Maksimal stigning for veg / gangveg / fortau er på 6%, med hensyn til trafiksikkerhet og universell utforming.
- Stigning for parkeringsplasser skal være på 2%, med hensyn til overflatevann. Det tillates en minst stigning på 1 % ved parkering for funksjonshemmede.
- Avkjørslene for planområdet er inntegnet på plankart. Utforming av ny avkjøring til planområdet, kryss o\_SKV\_1/o\_SKV\_2, dimensjoneres for buss.
- Samferdselsarealene kan benyttes til anleggsområde og anleggstrafikk under bygge- og anleggsperioden (herunder midlertidig trafikkavvikling, riggområde, lagerplass for materialer, anleggsveier og anleggsområde, masselagring, massesortering og parkering).

Rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553/2009 kan mellomlagres uten restriksjoner. Ved behov for mellomlagring av masser i tilstandsklasse 2-4, og som kan gjenbrukes til veianlegget, skal lagringsområdet sikres mot avrenning til undergrunn og sideterreng. Mellomlagring av masser i tilstandsklasse 5 er ikke tillatt. Disse skal regnes som farlig avfall, og kjøres direkte til deponi.

Brakkerigg eller tiltak for varig personopphold tillates ikke etablert innenfor faresonene H-310 eller H-370.

- Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Sidearealene og skråningene skal beplantes der det er hensiktsmessig etter at anleggsarbeidet er ferdigstilt.

### 3.2.2 Kjøreveg.

Eierform: Offentlig

- Fylkesveg: o\_SKV\_1.
- Kommunal veg: o\_SKV\_2. Skal være snuplass og felles adkomst for parkeringsplasser o\_SPA\_1 – SPA\_3, samt for feltet BOP\_1, og dimensjoneres for buss. Adkomstbredde 8,0 m. Vegbredde 8,0 m, minste radius 10,0 m. Vegbredde 7,0 m, minste radius 11,0 m. Vegbredde 5,0 m, minste radius 12,5 m. Vegbreddene er fordelt som vist på plankartet.
- Kommunal veg: o\_SKV\_3. Skal være adkomstvei for feltet BOP\_1. Bruken av den er kun tillat for kjøretøy tilknyttet renovasjon, tjenester, beredskapssituasjoner, samt levering og innhenting av barnehagebarn. Det dimensjoneres for lastebil. Vegbredde 4,0 m, minste radius 8,0 m.
- Kommunal veg: o\_SKV\_4. Skal være adkomstvei for feltene o\_SPA\_2 og BL\_1. Vegbredde 3,5 m.
- Kommunal veg: o\_SKV\_5. Skal være adkomstvei for feltene o\_BVF\_1 og o\_SPA\_4. Vegbredde 5,0 m fra o\_SKV\_1 til o\_SGS\_5. Vegbredde 4,5 m fra o\_SGS\_5 til o\_BVA\_1.
- Kommunal veg: o\_SKV\_6. Vegbredde 3,5 m.

### 3.2.3 Gangveg.

Eierform: Offentlig

- o\_SGS\_1-4. Det er kun tillat for gående og syklende. Vegbredde 3,0 m.
- o\_SGS\_5. Det er kun tillat for gående og syklende, samt tjeneste- og beredskapsbiler når det oppstår behov for bruk av eksisterende hydrant, eller i beredskapssituasjoner. Vegbredde 3,0 m.

### 3.2.4 Fortau. o SF 1

Eierform: Offentlig

- Det er kun tillat for gående og syklende. Bredde 3,0 m.
- Det tillates etablering av bussholdeplass som kantstopp, ved fellesgrensen mot o\_SKV\_2.
- Det tillates etablering av leskur knyttet bussholdeplass utenfor frisisiktzone. Leskur skal utføres med glassvegger.

### 3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal o SVG 1 - 15

Eierform: Offentlig. o\_SVG\_1-4 styres i fylkeskommunal regi. Minste bredde 3,0 m.  
o\_SVG\_5-15 styres i kommunal regi. Minste bredde 3,0 m.

- Det omfatter nødvendige arealer for drift/vedlikehold, skilting, skråningsutslag, sikkerhetssoner og grøftearealer. Det tillates etablert teknisk infrastruktur.
- Området skal beplantes etter eventuelt tiltak, eller skal bevares grønt.
- Eventuelt tiltak / planter skal ikke være til hinder for friskt eller trafikksikkerhet, og skal oppføres i henhold til enhver tid gjeldende vegnormal eller forskrift.

### 3.2.6 Parkering:

Eierform: Offentlig

- Krav for antall parkeringsplasser er fastsatt i punkt 2.8.
- o\_SPA\_1 skal brukes i tilknytting bebyggelse i felt o\_BOP\_1 og for allmennyttig formål. Ladestasjon/uttak for el-biler kan etableres.
- o\_SPA\_2 skal brukes som utfartsparkering i tilknytting til statlig sikra friluftsområde Sildevika og feltene o\_GF\_1 - 4.
- o\_SPA\_3 skal brukes i tilknytting til bebyggelse i felt o\_BOP\_1 og for allmennyttig formål.
- o\_SPA\_4 skal kun brukes for nødlanding av helikopter i beredskapssituasjoner. Det tillates kun tiltak i forbindelse med utbygging og vedlikehold av overflaten. Det er ikke tillat faste objekter innenfor dette området.

### 3.2.7 Teknisk infrastruktur: o\_STI\_1

Eierform: Offentlig

- Det kan oppføres nødvendig infrastruktur og anlegg tilknyttet vann-, avløps-, strøm, energi- eller internettanlegg, herunder ledninger, kummer, osv. Det skal planlegges felles infrastruktur og anlegg.
- Arealet skal beplantes der det er hensiktsmessig etter at anleggsarbeidet er ferdigstilt.

## 3.3 Blå / grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 3.3.1 Blå / grønnstruktur o\_G\_1 – o\_G\_4

Eierform: Offentlig

- Det kan tillates skjøtselstiltak og tilretteleggingstiltak for allmennheten (stier, klopper o.l).
- Det kan tillates tiltak som forebygger vegetasjons- og terrengslitasje av friluftslivsbrukere, så lenge dette innebærer kun mindre terrenginngrep.

### 3.3.2 Blå / grønnstruktur f\_G\_5

Eierform: Felles

- Det kan tillates skjøtselstiltak og tilretteleggingstiltak for allmennheten (stier, klopper o.l).
- Det kan tillates tiltak som forebygger vegetasjons- og terrengslitasje av friluftslivsbrukere, så lenge dette innebærer kun mindre terrenginngrep.

### 3.3.3 Friområde: o\_GF\_1 – o\_GF\_4

Eierform: Offentlig

- Det kan tillates tiltak som fremmer utøvelsen av friluftslivet.
- Tiltak som kan bli til hinder for utøvelse av friluftslivet, eller redusere områdetets kvaliteter som friluftsområde tillates ikke.



#### 4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Frisikt H140\_1 - H140\_6. Innenfor frisiktsonene tillates ikke sikthindrende etableringer. Området må holdes ryddet for vegetasjon eller annet som kan hindre fri sikt.

4.2 Ras- og skredfare H310\_1 og H310\_2. Kravene til sikkerhet mot skred er gitt i TEK 17 § 7-3. Skredfaresonene i planområdet er klassifisert og beskrevet i NVE ekstern rapport 54/2019, Farekartlegging i Senja kommune.

4.3 Høyspenningsanlegg H370\_1. Byggegrense langs hovednett for el. forsyning er innarbeidet som hensynsone i reguleringsplanen. Det tillates ikke oppført bebyggelse nærmere høyspentlinje enn 7,5 meter målt fra senterlinje.

#### 5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for det 1. nybygget innenfor arealet o\_BOP\_1 kan gis før:

- Adkomstveier (o\_SKV-2 og o\_SKV-3), parkeringsarealer (o\_SPA-1), gangvei (o\_SGS\_1) og fortau (o\_SF\_1) er opparbeidet i tråd med planen.
- Nødvendig VAO-anlegg er ferdigstilt.
- Ute- og lekearealene innenfor o\_BOP\_1 i tilknytning til nybygg skole er opparbeidet.

5.2 Adkomst til BL\_1.

- o\_SKV\_2, o\_SKV\_4 og o\_SPA\_2 skal være opparbeidet og ferdigstilt før eksisterende adkomst til BL\_1 kan stenges.