

► Detaljregulering Myklenesåsen hyttefelt Planbestemmelser

Plan ID: 1927_2010007

sist rev. 2021-10-18



Status	Dato	Utvalg	Saknr.	Saksbehandler
Oppstartsmøte	18.09.2020		2020/6351	Audun Sivertsen
Varsel av planoppstart	14.10.2020	Epost til myndigheter		
	14.10.2020	Brev til naboer/interessenter		
	19.10.2020	AnnONSE i Troms Folkeblad Senja kommunes nettside		
Planforslag oversendt til Senja kommune	07.05.2021			
Utv. for Samfunnsutvikling	03.06.2021		81/2021	Audun Sivertsen
Offentlig ettersyn	23.06.2021 - 14.09.2021			
Ev. rev. etter off. ettersyn	18.10.2021			
Vedtak i Kommunestyret	16.12.2021		194/2021	

6	2021-10-18	Rev. etter off. ettersyn. Iht. avtale med kommunen.	HERARN		
5	2021-05-07	Planforslag til offentlig ettersyn.	HERARN	ACS	HERARN
4	2021-04-13	Utkast til planmøte 3 med Senja kommune.	HERARN	ACS	HERARN
3	2021-04-08	Dokument gjennomgått og godkjent av Statskog.	HERARN		
2	2021-04-06	Utkast til gjennomgang hos oppdragsgiver.	HERARN	ACS	HERARN
1	2021-03-27	Utkast - arbeidsdokument.	HERARN		
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Senja kommune

Detaljregulering Myklenesåsen hyttefelt

PLANBESTEMMELSER

Plan ID: 1927_2010007

Dato for siste revisjon: 18.10.2021

Dato for planvedtak: 16.12.2021

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for planområdet.

§ 1 PLANOMRÅDET

1.1 Plantype

Planen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-3.

1.2 Planens hensikt

Planområdet skal tilrettelegges for fritidsbebyggelse med 30 + 3 hyttetomter, med tilhørende infrastruktur inklusiv adkomstvei. Planområdet skal kunne benyttes til reinbeite.

1.3 Planens avgrensning

Planområdet er vist med plangrense på plankart, datert 18.10.2021 i målestokk 1:2000 (i A1).

1.4 Generelt

Reguleringsplanen består av reguleringsplankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

§ 2 FORMÅL I PLANEN

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrensen og reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse
Uthus/naust/badephus
Energianlegg

(pbl §12-5, nr. 1)

BFR1-33
BUN
BE

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjørevei
Parkering
Annen veigrunn - grøntareal

(pbl §12-5, nr. 2)

SKV1-4
SPA1-5
SVG1-10

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

(pbl § 12-5 nr. 5)

L1-6

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Friluftsområde i sjø og vassdrag

(pbl §12-5 nr. 6)

o_VFV

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

3.2 Allmennhetens tilgang til planområdet

- a) Hele planområdet, unntatt hyttetomter, naust og parkeringsplasser, skal være allment tilgjengelig og kunne brukes av alle som ferdes i området.
- b) Det tillates ikke oppført gjerder i planområdet.

3.3 Hensyn til reindrifta

- a) Planområdet skal kunne benyttes til reinbeite.
- b) Det skal tas særskilt hensyn til reindriften i kalvingsperioden. Det tillates ikke anleggsarbeid, samt utvendige byggearbeider på hytter og naust i april og mai.
- c) Skilt med informasjon om reindrifta skal settes opp på hensiktsmessig og synlig plass langs kjøreveien.

Retningslinjer

- Hytteeierne plikter å ta hensyn til tamrein og beitedyr, og kan ikke iverksette tiltak som hindrer dyrene å ferdes i området.
- Gjenstander som kan volde skade på tamrein og beitedyr må sikres på forsvarlig måte (leker som husker, kryperom under bygg med mer).

3.4 Terreng og vegetasjon

Terrenginngrep i forbindelse med etablering av tiltak, skal skje mest mulig skånsomt.

- a) Terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- b) Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes ut over det som er nødvendig av rydding for å plassere bebyggelse, infrastruktur, og å opparbeide adkomstveier og parkeringsplasser
- c) Tynning av skog kan tillates.
- d) Terrengforsterkende tiltak, som geonett med fiberduk, skal benyttes ved etablering av vei over myr og våte områder. Masseutskiftninger skal minimeres.
- e) Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges i veier og gangstier, skal restaureres og reetableres med stedegen vegetasjon. Det samme gjelder veigrøfter.
- f) Beplantning: kun stedegen vegetasjon er tillatt. Det tillates ikke etablert hager, sådd plen eller plantet tilførte/fremmede planter i området.

3.5 Formålsgrenser og tomtegrenser

Mindre justeringer i formålsgrenser/tomtegrenser for hyttetomtene kan tillates ved innmåling, når terrengforhold taler for dette. Det samme gjelder formålsgrensene til kjørevei og parkering.

3.6 Parkering

Det er avsatt 2 parkeringsplasser per hyttetomt i planområdet, fordelt på felles parkeringsarealer og egen hyttetomt jf. § 5.2.

3.7 Universell utforming

Kjørevei, adkomst til felles parkeringsplasser og anlegg skal så langt som terrenget tillater det opparbeides med fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

3.8 Teknisk infrastruktur

Innenfor alle reguleringsformål tillates oppført teknisk infrastruktur, slik som vann- og avløpsledninger, pumpestasjoner og strømkabler. Anleggene skal plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk ikke er til sjenanse.

- a) Luftspenn langs skogsbilvei SKV1 kan tillates.
- b) Fordeling av strøm i hyttefeltet skal skje ved jordkabel, som skal følge adkomst-traséene og traséene for vann- og avløpsledninger.
- c) Vann- og avløpsledninger skal etableres med minst mulig terrenginngrep, og i størst mulig grad legges i veier og gangstier. Grunnledte isotermledninger eller tilsvarende skal benyttes.

3.9 Situasjonsplan

Ved oppføring av ny bebyggelse skal situasjonsplan for hver enkelt hyttetomt vedlegges byggesøknaden. Planen skal inneholde terrengprofil med plassering av bygninger. Det skal redegjøres for massebalanse: håndtering av ev. uttak av masser i byggeprosa. Det skal beskrives hvordan gjennomføring av byggeprosjektet (frakt og lagring av materialer) er planlagt, slik at terrengskader minimeres.

3.10 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk freda kulturminner, skal arbeidet stanses. Kulturminneavdelingen i Troms og Finnmark fylkeskommune, og Sametinget skal varsles i henholdt til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fritidsbebyggelse

BFR1 - 33

- a) Byggegrense og minimum kotehøyde
Bebyggelsen skal i sin helhet ligge innenfor oppmålt hyttetomt. Byggegrensen er 2 meter fra tomtengrense/eiendomsgrense. Minimum tillatte kotehøyde for bebyggelsen er kote +3,5 meter.
- b) Tomt
 - Det tillates ikke planering av tomt ut over det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bebyggelse. Opprinnelig terreng skal bevares i størst mulig grad.
 - Tilførte masser, i form av fyllinger, tillates ikke.
 - Mindre skjæringer, inntil 1 meter, i bakkant av hytte kan tillates. Masser skal fraktes vekk, benyttes til gangstier eller skjules innenfor ringmur. Fyllinger tillates ikke, med unntak av hyttetomt BFR31-33 hvor masser kan benyttes til mindre fyllinger (≤ 1 meter høye).
- c) Antall bygg
 - På hver hyttetomt tillates maksimalt 3 bygg: en hytte og inntil 2 uthus (vedbod, anneks e.l. som ikke skal benyttes til beboelse).
 - For hyttetomtene BFR7-8, BFR17-30 og BFR31-33 tillates et av uthusene etablert som carport/garasje. Uthus/garasje skal bygges i en etasje, og arkoppbygg på taket tillates ikke.
- d) Utnyttelsesgrad: tillatt bebyggt areal (BYA)
 - **Hyttetomtene BFR1 - 6 og BFR9 - 16**
Tillatt bebyggt areal (BYA) = 130 m².
Uthus skal ikke overstige 30 m².
 - **Hyttetomtene BFR7 - 8 og BFR17 - 30**
Samlet tillatt bebyggt areal (BYA) = 150 m², herunder er min. 20 m² forbeholdt biloppstilling. Det tillates etablert garasje/carport på inntil 40 m² per tomt. Uthus skal ikke overstige 30 m².
 - **Hyttetomtene BFR31 - 33**
Samlet tillatt bebyggt areal (BYA) = 170 m², hvor min. 20 m² er forbeholdt biloppstilling. Det tillates etablert garasje/carport på inntil 40 m² per tomt. Samlet uthus skal ikke overstige 40 m².

e) Byggeskikk, utforming og materialbruk

- Bebyggelsen skal gis en harmonisk og helhetlig utforming innenfor planområdet.
- Det tillates både saltak og pulttak, men det skal tilstrebes en sammenheng i byggestil mellom nærliggende grupper av bygninger. Takvinkler skal fortrinnsvis være 30 grader, og tillates mellom 25 og 35 grader. Møneretning skal tilpasses terrenget.
- Høyden på pilar/grunnmur skal ikke overstige 90 cm over gjennomsnittlig terrengnivå. Ny bebyggelse skal i hovedsak fundamenters på pilarer, for å ivareta opprinnelig terreng.
- Tillatt høyde målt fra ferdig gulv: maks. gesimshøyde 3,5 meter og maks. mønehøyde 5,5 meter.
- Utvendig kledning skal være i tre og/eller stein med jordfarger (mørke/matte farger) hentet fra omgivelsene. Taktekking skal være mørk med ikke-reflekterende materiale. Bølgeblikkak tillates ikke.

f) Terrasser, verandaer og plattinger

Tomtene skal i størst mulig grad framstå som naturtomter. Terrasser, verandaer, plattinger og tilsvarende skal tilpasses det naturlige terrenget, være lavere enn 0,5 m og ikke overstige 30 m² (ut over tillatt BYA).

Retningslinjer

- Bebyggelsen skal tilpasses tomt, med hensyn til flattere eller mer skrående terreng på tomta. Terrenginngrep skal minimaliseres.
- Eventuelle solcellepanel, antenneanlegg, vindmøller og lignende skal utformes og plasseres i samråd med kommunen.
- Vindmøllemast skal ikke være høyere enn 5 meter, og ha samme farge som mølle. Det skal brukes mørke og matte farger på møllene. Hvite og blanke vindmøller tillates ikke.
- Flaggstenger tillates ikke.
- Det er ikke tillatt å installere motordrevet strømaggregat for permanent strømforsyning til hyttene, ut over byggeperioden. Med byggeperioden menes tidsrommet fra byggetillatelse er gitt til brukstillatelse/ferdigsattes foreligger (eller maksimalt tre år).
- Oppstilling av campingvogner er ikke tillatt.

4.2 **Uthus/naust/badehus**

BUN

- a) Innenfor arealet kan det bygges små naust til oppbevaring av båter, kanoer og kajaker.
- Samlet tillatt bebygd areal (BYA) er 600 m².
 - Naustbebyggelsen skal ha ensartet utforming og føres opp i tradisjonell nordnorsk stil – enkeltstående og/eller i rekke. Før utbygging skal det besluttes en felles modell/utforming (l x b x h) som skal benyttes.
 - Hvert enkelt naust kan ha en grunnflate på 18 m².
 - Naustene skal ha saltak, 30 graders takvinkel.
 - Tillatt byggehøyde målt fra planert terreng: maks. gesimshøyde 2,0 meter og maks. mønehøyde 3,0 meter.
- b) Det skal være en åpning på ca. 5 meters bredde, med fri adkomst til sjøen, midt i området.
- c) Det tillates etablert gapahuk og bål plass innenfor arealet.

4.3 **Energianlegg**

BE

Innenfor arealet tillates etablert energianlegg i form av transformatorstasjon med strømforsyning til bebyggelse og anlegg i planområdet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 5.1 **Kjørevei** **SKV1 - 4**
Privat felles vei, tillates opprustet og opparbeidet med tilførte masser. Utgjør areal til veiens kjørebane, veiskulder og eventuelle rekkverksrom.
- SKV1 utgjør vei på eiendom gnr. 218, bnr. 12 og SKV2 utgjør vei på eiendom gnr. 218, bnr. 1.
 - SKV 3 og SKV 4 er avkjøringer fra Myklenesveien til etablerte hytter.
- 5.2 **Parkering** **SPA1 - 5**
Parkeringsareal, tillates opparbeidet med tilførte masser. Ladestasjon/uttak for el-biler kan etableres, garasjer/carport tillates ikke.
- a) SPA1 - 4 er felles parkeringsparkeringsplasser langs SKV2, for hyttetomtene BFR1 - 30.
- Hyttetomtene BFR1 - 6 og BFR9 - 16 skal ha 2 parkeringsplasser hver på felles parkering (ingen på hyttetomta).
 - Hyttetomtene BFR7 - 8 og BFR17 - 30 skal ha 1 parkeringsplass hver på felles parkering (og 1 biloppstillingsplass på hyttetomta).
- b) SPA5 er avsatt til parkering og manøvreringsareal ved nausttomtene.
- 5.3 **Annen veigrunn – grøntareal** **SVG1 - 10**
Omfatter grøfter og skråningsutslag langs SKV1 - 4.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFØRMÅL, SAMT REINDRIFT

- 6.1 **LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag** **L1 - 6**
- a) Området skal kunne benyttes til reinbeite.
- b) Det tillates etablert adkomst til hyttetomtene. Adkomsten til flere hytter skal samles i felles trasé der det er mulig, med hensyn til terrenget.
- Det tillates etablert gangsti til hyttetomtene BFR1 - 6 og BFR9 - 16. Gangstien tillates opparbeidet i 1,5 m bredde med stedegne masser (fra byggegrep), eller steinheller. Etablering av trapp og klopper tillates.
 - Det tillates etablert kjørevei til hyttetomtene BFR7 - 8 og BFR17 - 33.
- c) Anlegg for drikkevann (fjellbrønn, vanntank, renseanlegg), og pumpestasjon/reanseanlegg for avløpsvann (slamavskiller, spillvannsledning) kan etableres.
- d) Tilrettelegging for friluftsliv, som gapahuk og bål plass, tillates kun i nærheten av naustbebyggelse.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

- 7.1 **Friluftsområde i sjø og vassdrag** **o_VFV**
- a) Området skal være fritt tilgjengelig for allmennheten og kan benyttes til sjø- og vannaktiviteter.
- b) Anlegg og installasjoner i området er ikke tillatt. Dette gjelder også tiltak som flytebrygger og kaianlegg.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Eksisterende vannforsyning

Eksisterende hytter langs Myklenesveien har etablerte vannkilder. Forurensning av disse må unngås. Vannkildene skal lokaliseres og nødvendige tiltak iverksettes før anleggsarbeid på adkomstveien (SKV1 og SKV2) kan igangsettes. Dette gjelder for hytteeiendommene: gnr. 218/bnr. 125, 128, 129, 130, 134 og 135.

8.2 Teknisk infrastruktur

Utbygging av hytter tillates ikke før:

- a) Adkomstveier (SKV1 og SKV2), møtelommer og parkeringsarealer er opprustet og opparbeidet.
- b) Adkomst-traséer mellom SKV2 og hyttetomtene skal være besluttet og markert i terreng.
- c) Det er sikret nødvendig vannforsyning og avløpsløsning til hyttetomtene.
- d) Det foreligger godkjente planer fra Mattilsynet for vannforsyningssystem med produksjon av ≥ 10 m³ vann per døgn. Det skal framgå hvem som er ansvarlig for å drifte vannverket.

8.3 Oppmåling og matrikulering

Hyttetomtene skal være oppmålt og matrikulert før byggearbeider på tomtene kan igangsettes.

8.4 Byggetillatelse

Det skal foreligge kommunalt godkjent byggesøknad før oppstart av anleggs- og byggearbeider.