

Statskog



**Detaljregulering fritidsboliger 1942/29/1  
– Svartfosslia**

Planid 19422010\_003 Nordreisa kommune

Reguleringsbestemmelser

Dato: 06.05.2015



## Arkivsak:

Planid: 19422010\_003 Nordreisa kommune

Status	Dato	Utvalg	Saksnr./Vedtaksnr.	Saksbehandler
Forhåndskonferanse	29.10.2010			Rune Benonisen
<b>Varsel av planoppstart</b>	11.11.2010	Brev til myndigheter/naboer/ rettighetshavere/organisasjoner		
	13.11.2010	Framtid i Nord		
	17.11.2010	Nordreisa kommunes internettside		
<b>Planforslag til Nordreisa kommune</b>	13.02.2015			
Rev. før utlegging til offentlig ettersyn				
<b>Offentlig ettersyn i perioden 07.03.15 – 24.04.15</b>				Birger Storaas
Rev. etter offentlig ettersyn	06.05.2015			Birger Storaas
<b>Vedtak i driftsutvalget</b>	26.05.2015		30/15	Birger Storaas
<b>Vedtak i kommunestyret</b>	24.06.2015		41/15	Birger Storaas
Rev. etter vedtak i kommunestyret				

<b>REGULERINGSBESTEMMELSER</b>	<b>RETNINGSLINJER</b>
<p>Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven (pbl). Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. Bestemmelsene utfyller og utdyper arealbruken som er fastsatt i plankartet.</p>	<p>Retningslinjene er ikke juridisk bindende etter plan- og bygningsloven. Det betyr at disse er av veiledende og informativ karakter. Retningslinjene kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak, men er førende for saksbehandling og rettslig vurdering av plankart og bestemmelser. Retningslinjene gir i forhold til bestemmelsen ytterligere holdepunkt og føringer for praktisering av planen.</p>
<p><b>§ 1 Reguleringsområde</b> Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. For øvrig gjelder pbl og øvrig norsk lovverk.</p>	<p><b>Andre spesielt aktuelle lovverk</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lov om kulturminner</li> <li>• Lov om friluftslivet</li> <li>• Lov om forvaltning av naturens mangfold</li> </ul> <p><b>Nabovarsel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festerne er gjort kjent med reguleringsplanen for området og frafaller krav om nabovarsel for arbeider som utføres i henhold til planen (pbl § 21-3).</li> </ul>
<p><b>§ 2 Reguleringsformål</b> Planområdet reguleres til følgende formål etter pbl § 12-5:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 annet ledd nr. 1) <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fritidsbebyggelse (hytter)</li> <li>– Avløpsanlegg</li> </ul> </li> <li>• Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 annet ledd nr. 2) <ul style="list-style-type: none"> <li>– Vei</li> <li>– Parkering</li> </ul> </li> <li>• Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (§ 12-5 annet nr.5) <ul style="list-style-type: none"> <li>– LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag</li> </ul> </li> </ul>	

<b>§ 3 Fellesbestemmelser</b>	
<b>3.1 Eksisterende vegetasjon og terreng</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.</li> <li>• Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for rydding på den enkelte tomt og graving som er nødvendig for å innplassere bygningene i terrenget og å opparbeide adkomstveier og parkeringsplasser.</li> <li>• Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veier skal reetableres med stedegen vegetasjon.</li> </ul>	<b>Eksisterende vegetasjon og terreng</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkninger i terrenget blir så små som mulig.</li> <li>• Det skal kunne drives plukkhogst i området.</li> <li>• Forsiktig utsiktsrydding kan tillates.</li> <li>• Uttak til torv til tekking av tak m.v. tillates ikke utenom selve byggegropa.</li> </ul>
<b>3.2 Beplantning</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kun stedegen vegetasjon er tillatt.</li> </ul>	
<b>3.3 Kulturminner</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk freda kulturminner, som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes til overordnet kulturminnemyndighet.</li> </ul>	<b>Kulturminner</b> Jf. Lov om Kulturminner § 8 annet ledd. Kulturminnemyndigheter: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Troms Fylkeskommune - kulturetaten</li> <li>• Sametinget - miljø- og kulturvern avdelingen</li> <li>• Tromsø museum - marinarkeologi</li> </ul>
<b>3.4 Allmennhetens adgang i Svartfosslia</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hele planområdet, unntatt byggeområder, parkeringsplasser i tilknytning til den enkelte hyttetomt og parkeringsplassene P1 - P5, skal være allment tilgjengelig.</li> <li>• Det tillates ikke oppført gjerder, bommer osv. som kan hindre fri ferdsel.</li> </ul>	<b>Allmennhetens adgang i Svartfosslia</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hytteeierne plikter å ta hensyn til beitedyr og tamrein, og kan ikke iverksette tiltak som hindrer disse å ferdes i området.</li> <li>• Gjenstander som kan volde skade på beitedyr og tamrein må sikres på forsvarlig måte (husker, kryperom under bygg osv. må sikres).</li> </ul>

<p><b>3.5 Rekkefølgebestemmelser</b></p> <p>Utbygging av hytter tillates ikke før:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Det er sikret nødvendig vannforsyning og felles avløpsløsning.</li><li>• Adkomstveier er opparbeidet.</li><li>• Tilstrekkelige parkeringsarealer er opparbeidet.</li></ul>	<p><b>Utbyggingsrekkefølge</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hvis formålstjenlig kan det foretas en trinnvis utbygging i området.</li></ul>
<p><b>3.6 Unntak fra reguleringsplanen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Når særlige grunner foreligger kan kommunen gi dispensasjon fra denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser innenfor rammen av plan- og bygningsloven.</li></ul>	
<p><b>§ 4 Bebyggelse og anlegg</b></p> <p><b>4.1 Tomtegrenser og tomtestørrelse</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Innenfor planområdet kan det føres opp totalt 35 hytter.</li><li>• De enkelte tomtene, nr. 1 – 35, er arealtomter på inntil 1,0 dekar.</li><li>• Tomtene er lagt inn som en sirkel i plankartet. Senter i sirkelen skal være senter i tomta.</li><li>• Endelig størrelse (inntil 1,0 dekar) og tomtegrenser fastsettes gjennom oppmåling og utstedelse av matrikelbrev.</li></ul>	<p><b>Tomtegrenser og tomtestørrelse</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Deling av tomter og/eller seksjonering av hytter er ikke tillatt.</li></ul>
<p><b>4.2 Hyttenes plassering</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hyttene skal plasseres slik det framgår av plankartet.</li><li>• Byggegrensa er minimum 4 meter fra nabogrensa.</li></ul>	<p><b>Hyttenes plassering</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Byggene skal legges i best mulig harmoni med omgivelsene rundt.</li><li>• Mindre justeringer av hyttenes plassering kan foretas av det faste utvalget for plansaker (driftsutvalget).</li></ul>

#### 4.3 Møneretning

- Hytta skal plasseres med møneretning som angitt på plankartet.
- Langside/møneretning på hytta legges parallelt med høydekotene, slik at høyden på fundamentene blir minst mulig.
- Mønet på uthuset/annekset skal være parallelt eller danne rett vinkel med mønet på hytta.

#### 4.4 Tillatt byggeareal

- Innenfor hvert byggeområde (hyttetomt) tillates maksimum 3 bygg.
- Totalt tillatt areal:
  - bruksareal, BRA = 150 m<sup>2</sup> og
  - bebygd areal, BYA = 170 m<sup>2</sup>.
- Bebyggelsen kan føres opp som:
  - a) Hytte med maksimalt tillatt BRA = 125 m<sup>2</sup>.
  - b) Inntil 2 uthus/anneks med maksimalt tillatt BRA = 25 m<sup>2</sup> hver.
- BRA og BYA inkluderer overbygd veranda.
- Bebyggelsen skal i sin helhet ligge innenfor oppmålt hyttetomt.

#### Byggetillatelse

- Det skal foreligge kommunalt godkjent byggesøknad før oppstart av byggearbeidet.

#### Anlegg og utstyr i tillegg til vanlig bebyggelse

- Eventuelle solcellepanel, antenneanlegg, vindmøller, og lignende skal utformes og plasseres i samråd med kommune.
- Vindmøllemast skal ikke være høyere enn 5 m, og ha samme farge som mølle. Det skal brukes mørke og matte farger på møllene. Hvite vindmøller tillates ikke.
- Flaggstenger tillates ikke.
- Det er forbudt å gjerde inn tomt og/eller hytte.
- Det er ikke tillatt å installere motordrevet strømaggregat for permanent strømforsyning til hyttene ut over byggeperioden. Med byggeperioden menes her tidsrommet fra byggetillatelse er gitt til brukstillatelse/ferdigattest foreligger fra bygningskontrolløren (eller maksimalt i tre år).
- Oppstilling av campingvogner er ikke tillatt.

<p><b>4.5 Bygningsutforming</b>                  Bebyggelsen skal ligge så nær bakken som mulig. Maksimale høyder som tillates:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grunnmur/pilarer skal ikke overstige 60 cm i forhold til opprinnelig terreng. Når grunnforholdene tilsier det kan likevel deler av fundamentet tillates høyere.</li> <li>• Mønehøyden skal ikke overstige 5,5 m over grunnmur/pilarer (fra overkant av fundament til topp møne).</li> <li>• Terrasser skal være maksimalt 50 cm over gjennomsnittlig terreng.</li> </ul> <p>Bestemmelser for takvinkel, form, utrykk og materialer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader.</li> <li>• Uthustak skal ha samme form og helling som hyttetaket.</li> <li>• Taktekke skal være av torv, tre eller papp/pappshingel eller annet ikke reflekterende materiale.</li> <li>• Taktekking og fasader skal ha matt og avdempet farge.</li> <li>• Ny bebyggelse, herunder til- og ombygging, skal tilpasses eksisterende bebyggelse.</li> </ul>	
<p><b>4.6 Utforming av tomt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det tillates ikke planering av tomt ut over det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytta.</li> <li>• Tilføring av masser i form av fyllinger tillates ikke.</li> <li>• Innenfor de enkelte byggeområder skal det kun foretas nødvendig uttak og tynning av skog for å kunne føre opp godkjent(e) bygning(er).</li> </ul>	<p><b>Utforming av hyttetomt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrenginngrep skal minimaliseres. Bebyggelse skal tilpasses tomt (ikke motsatt; at terrenget tilpasses bebyggelsen).</li> </ul>
<p><b>4.7 Avløpsanlegg</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avløpsanlegg/infiltrasjon med godkjent renseløsning etableres innenfor arealet avsatt til avløpsanlegg.</li> </ul>	



## § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 5.1 Vei

- Veier skal tilpasses terrenget.
- Maksimal veibredde i planområdet er 4 m. Med veibredde menes kjørebane pluss skulder på hver side.
- Stikkveier kan anlegges over LNFR-området der tomtegrense ikke ligger inn til vei. Stikkveier skal tilpasses terrenget.

### 5.2 Parkeringsplasser

- Parkeringsplassene inne i hyttefeltet er forbeholdt hyttetomtene. Dette parkeringsarealet er dimensjonert til 1,5 biler per hytte.
- Parkeringsplassene P1-P5 er til hytteeierne.
- Parkeringsplassen P6 skal være tilgjengelig for allmenheten.
- Vinterparkering (VP) skal være tilgjengelig for allmenheten.

#### Generelt:

- Ved utvidelse av eksisterende og/eller opprettelse av nye parkeringsplasser skal fyllinger og skjæringer tildekkes med veksttorv/jord av stedlige masser.

### 5.3 Vann/avløp/toalett

- Det tillates innlagt vann i hyttene.
- Det etableres eget grunnvannsanlegg innenfor planområdet med nedgravd vannledning til hver enkelt hyttetomt. Avløpsanlegg med godkjent renseløsning etableres innenfor planområdet.
- Dersom vannuttaket får utilsiktede og alvorlige konsekvenser for naturmiljøet, må en tilfredsstillende løsning finnes i samråd med berørte fagmyndigheter og parter samt kommunen.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hyttefeltet kan ikke bygges ut før det er sikret nødvendig vannforsyning og avløpsanlegg.</li> <li>• Det tillates feltvis utbygging forutsatt at nødvendig infrastruktur er på plass for hvert enkelt felt før utbyggingen igangsettes. Vann- og avløpsløsninger må være ferdig planlagt for hele hyttefeltet før utslippstillatelse kan gis.</li> <li>• Utedo tillattes ikke, hyttene skal påkobles felles avløpsløsning.</li> <li>• Hyttene er underlagt kommunal renovasjonsordning for fritidsboliger.</li> </ul>	
<p><b>5.4 Energiforsyning og fiberkabel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det tillates strøm innlagt i hyttene.</li> <li>• Luftspenn inne i hyttefeltet tillates ikke. Fordeling av strøm i hyttefeltet skal skje ved jordkabel.</li> <li>• Trafo skal etableres i tilknytning til infrastruktur i LNFR-området.</li> <li>• Det tillates fiberkabel fram til hyttene. Fiberkabelen skal følge strømmettet.</li> </ul>	<p><b>Energiforsyning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Luftspenn langs skogsbilvei fram til hyttefeltet kan tillates.</li> <li>• Graving av jordkabel skal utføres så skånsomt som mulig.</li> <li>• Jordkabler skal så langt som mulig følge adkomsttraseene.</li> <li>• Istandsetting etter graving skal godkjennes av kommunen.</li> <li>• Trafo skal legges utenfor bygninger som frittliggende i terrenget.</li> </ul>
<p><b>§ 6 Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det kan tillates enkel tilrettelegging for områdets bruk til lek/friluftsliv.</li> <li>• Området skal kunne brukes til utmarksbeite og plukkhogst.</li> </ul>	<p><b>Enkel tilrettelegging</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tilrettelegging forutsetter at aktiviteten ikke strider mot formålets funksjon som allment tilgjengelig friluftsområde.</li> </ul>