

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
KIRKHAMMAREN HYTTEGREND
PÅ EIENDOMMER TIL LEIF OG GERD ÅSLI, FASTDALEN,
G.NR. 100 B.NR. 4,8 OG 9 I LYNGEN KOMMUNE

Planbehandling

Kunngjøring i Nordlys og Framtid i Nord om igangsatt planarbeid 20.09.2006
Arealplan med bestemmelser oversendt kommunen for behandling 30.03.2009

Utlegging av plan til offentlig ettersyn: 22.06.09 – 22.07.09

Vedtak i det faste utvalget for plansaker: 16.06.2011

Siste revisjon reguleringsbestemmelser: 16.06.2011

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: 28.06.2011

I

I medhold av plan- og bygningsloven 26 og 28-2 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningsloven 25 er området regulert til følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER (25,1. ledd nr. 1)

1.1 Områder for fritidsbebyggelse

2. LANDBRUKSOMRÅDER (25,1. ledd nr. 2)

2.1 Områder for jord- og skogbruk

3. FAREOMRÅDE (25, 1. ledd nr. 5)

3.1 Høyspentlinje

4. SPESIALOMRÅDER (25, 1. ledd nr. 6)

4.1 Privat vei

4.2 Område for tekniske anlegg

4.3 Frisiktzone

5. FELLESOMRÅDER (25,1. ledd nr. 7)

5.1 Felles parkeringsplass

5.2 Felles grøntareal

6. FELLESBESTEMMELSER (26)

6.1 Trinnvis utbygging

6.2 Kulturminner

6.3 Kommunale vedtekter og privatrettslige avtaler

III

I medhold av plan- og bygningsloven 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Fritidsbebyggelse

- a) Innenfor planområdet kan det oppføres 22 hytter. Hyttefeltene er gitt områdebetegnelser fra A til E og tomtene er nummerert fra 1 til 22 med tilhørende bokstav for områdetilhørighet.
- b) På hver tomt tillates oppført 1 hytte og 1 uthus. Bygningene skal ha god estetisk utforming, og bygningenes plassering skal tilpasses terrenget på best mulig måte med moderat terrengbearbeiding (jf. pkt. g). Møneretningen på hovedbygning skal legges tilnærmet parallelt med høydelinjene. Bygningene kan seksjoneres med ulike raft- og mønehøyder på ulike deler. De skal oppføres med samordnet material- og fargebruk som gir en helhetlig virkning innenfor hvert enkelt felt (jf. pkt. i).
- c) Bebygd areal skal ikke overstige 90m² på tomt nr. 2 og 11-16, inntil 100 m² på tomt nr. 9-10, 120 m² på tomt nr. 6-8 og 17-22 og inntil 150 m² på tomt nr. 1 og nr. 3-5. Dette inkluderer også terrasse. Areal på uthus kan være inntil 15 m² for tomter med tillatt bebygd areal på inntil 100 m² og 30 m² på tomter med tillatt bebygd areal på mer enn 100m².
- d) For hyttebebyggelsen gjelder følgende byggegrenser: Byggegrensen i forhold til fylkesvegen er 15 m fra veiens senterlinje (vegloven 29). Byggegrensen på den enkelte tomt er minst tilsvarende hovedbygningens halve høyde og ikke under 4 meter (plan- og bygningsloven 70). I denne planen med tettbygde felter er byggegrensen inne i feltene satt til mer enn 4 m fra parsellgrensen. Byggegrensene i forhold til nabotomter atskilt med parsellgrense eller med smale felles grøntområder, er variert slik dette er inntegnet på plankartet og angitt i tabellen:
- e)

Tilgrensende tomter	Avstand mellom byggegrenser
B3-B4	12+12m
C5-C6	10+10m
C6-C7	10+6m
C7-C8	10+10m
C8-C9	8,5+3,5+8,5 m
C9-C10	10+10 m
C10-C6	7+7+6,5m
C10-C5	6,5+7+6,5 m
D12-D13	6+3,5+6 m
D13-D14	4+7+6 m
E17-E18, E19-E20	8,5+7+8,5 m
E21-E22	12+12 m
E17- E20-E21-E22- E19-E18	12+12

- e) Hyttene skal føres opp med lavest mulig raft- og mønehøyde. Maksimal mønehøyde er 4,5 m målt fra toppen av grunnmuren. Høyden på grunnmur skal gjøres lavest mulig og ikke overstige 80 cm over terreng. Hyttene skal ha saltak med takvinkel på 27 grader. Mønehøyden på uthus skal ikke overstige 2,5 meter målt fra toppen av grunnmuren.
- f) Terrasser skal gjøres så lave og lite dominerende som mulig og ikke ha gelender. Dvs, at terrasser delvis kan legges i bakken og delvis bygges opp i forkant med steinmur eller treverk med en høyde som ikke nødvendiggjør rekkverk.
- g) Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytta. Plan for planering skal vises i bebyggelsesplanen.
- h) Som vedlegg til søknad om byggetillatelse skal det følge bebyggelsesplan, snitt og profilert som viser bygningenes plassering i terrenget, dvs. hovedhus med terrasser og uthus.
- i) Hyttene skal føres opp i tradisjonelle byggematerialer, dvs, i tre eventuelt kombinert med stein/mur som kan behandles utvendig. Grunnmur og andre flater av betong skal overflatebehandles med markere maling eller forblendes med stein. Taktekkingen skal ikke ha blank eller reflekterende overflate. Det kan brukes skifer, sort pappshingel/papp, trepanel eller torv. Fargebruken på yttervegger skal tilpasses naturlige farger i området, dvs, mørkere grå, varmgrå eller mørkere gråbrune farger. Det skal brukes samme farge på vegger og vindskier. På vinduer kan det brukes svakt avvikende farge i forhold til hovedfargen.
- j) Det tillates oppført gjerder rundt de enkelte hyttefeltene, eventuelt rundt hver tomt. Gjerdene skal ha utførelse og farger som ikke dominerer. Vanlig saueneetting med trestolper anbefales. Eventuell bruk av annen type gjerde skal være vurdert og godkjent av det faste utvalget for plansaker.
- k) Stedegen vegetasjon på tomtene skal i minst mulig grad berøres, men kan bearbeides for å gi god tomteutnyttelse og gode utsiktsforhold. Det skal også tas hensyn til utsiktsforhold fra nabohytter. Særlig i områdene C og E der tomtene er konsentrert uten naturlig vegetasjon imellom, tillates det beplantning med stedegne trer/busker i nabogrense for å gi le for været og redusere innsyn. Høyden på slik beplantning skal ikke overstige 3 m.
- l) For første utbyggingstrinn (jf. pkt. 6.1) tillates det innlagt vann fra lokal vannkilde med avløp for gråvann i infiltrasjonsgrøfter. For det gis byggetillatelse for tomter i andre utbyggingstrinn, skal det i samråd med kommunen utarbeides en plan for vannforsyning og avløpshåndtering i samsvar med forurensningsloven. Planen skal godkjennes av kommunen. Hvert område i hyttefeltet skal ha samordnet vanninntak (S1-S4) med hensiktsmessig forgreining til hver enkelt hytte. Ved legging av vannledninger skal det i størst mulig utstrekning brukes felles grønfter, slik at vegetasjonen berøres i minst mulig grad.
- m) Som toalett tillates biologisk komposteringsklosett eller tilsvarende løsning uten avløp,

plassert i hovedbygg eller uthus. Vannklosett tillates anvendt når kommunalt godkjent avløpsordning er anlagt.

- n) Det er ikke tillatt med luftspenn ved installering av strøm eller kabel for tv-/dataforbindelse. Til strømforsyning tillates solcellepaneler, men disse må plasseres på en slik måte at de ikke virker skjemmende i forhold til nabohytter. Det tillates ikke parabolantenner.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

2.1 Område for jord- og skogbruk

Området er disponert til tradisjonell landbruksdrift. Det kan ikke gis bestemmelser til reguleringsplanen som begrenser landbruksdrift. Det kan likevel gjennom salgs /utbyggingsavtale avtales begrensninger for eksempel for uthogging av skog.

3. FAREOMRÅDE

3.1 Høyspentlinje

Trase for høyspentlinje går gjennom områder regulert til jord- og skogbruk og er i plankartet vist med sort skravur. Det tillates ikke oppført bygninger nærmere enn 6 meter fra ytterste fase av høyspentlinje.

4. SPESIALOMRÅDER

4.1 Privat vei

- a) For tomter nr. A1, nr. B3-B4 og nr. E17-E22 anlegges det adkomst fra skogsvei merket Vei 1. Denne veien er fra før felles for flere eiendommer/grunneiere i området i tillegg til eiendommen g.nr. 100/b.nr. 4, 8 og 9. For tomter nr. C5-C10 og nr. D11-D16 anlegges det adkomst fra vei merket Vei 2 som er privat vei på eiendommen g.nr. 100/b.nr. 8.
- b) Nødvendige inngrep skal utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal tilsås/tilplantes med stedegen vegetasjon etter at anleggsarbeidene er fullført.
- c) Etablering av "Vei 1" skal ikke føre til at skogsbruksdrift og annen bruk fra andre rettighetshavere blir hindret.

4.2 Område for tekniske anlegg

Det anlegges fire områder for felles urtak av strøm, datakabler og vann, SI, S2, S3 og S4.

4.3 Frisiktsone

I området for avkjøring ved FV3II er det satt av frisiktsone vist i plankartet med sort skravur over annet formål (landbruksområde, privat vei, felles parkering og annet spesialområde). Området skal opparbeides iht. vegnormalene - Håndbok 017 Veg og gateutforming.

5. FELLESOMRÅDER

5.1 Felles parkeringsplass

- c) Det tillates ikke parkering på tomtene med unntak for tomtene A I og B2-B4. Det anlegges fellesparkering i områdene P1 -P7. P1 og P2 kan benyttes av alle grunneiere. Det skal beregnes plass til min. 1,2 biler pr. tomt. Det anlegges faste parkeringsplasser etter følgende fordeling:

Parkeringsplass	Disponert for område.-/parsellnummer
Parkering på tomt	A1, B2-B4
P3	C5
P4	C6-C8
P5 og P6	C9-C10 og D11-D16
P7	E17-E22

- d) Parkering av campingvogner og campingbiler tillates ikke.
- e) Skråninger i forbindelse med skjæringer og fyllinger skal tilsåes og beplantes med stedegen vegetasjon.

5.2 Felles grøntareal

- a) Områder mellom tomter i område C, D og E disponeres som felles grøntareal.
- b) Hogst i disse grøntarealene kan skje i forbindelse med skogskjøtsel og for å sikre lys og utsikt på tomtene. I grøntarealer kan det i nødvendig utstrekning graves for vann- og avløpsledninger. Terrenget skal ikke bearbeides for kjøring med traktor eller bil. Men det kan opparbeides gangstier med bredde på inntil 1 m.
- c) Felles grøntareal fradeles og skjøtes over på tomteeierne med en ideell part hver etter følgende plan:

Grøntareal i	Fradeles til tomter nummer
Område C	C5-C10
Område D	D11-D16
Område E	E17-E22

Eierne kan utarbeide vedtekter for bruk og skjøtsel av slike områder.

I medhold av plan- og bygningsloven 26 gis følgende:

6. FELLESBESTEMMELSER:

6.1 Trinnvis utbygging

- a) Tomter A1, B2-B4, C5-C10 og D14 og D16 kan utbygges i første trinn. Felles avkjørsel fra fylkesveien (FV31 1) med parkering P1, som vist i reguleringsplanen, skal være godkjent av Statens vegvesen og opparbeidet før det kan gis byggetillatelse.
- b) Tomter nr. D11-D13 og 1)15, og nr. E17-E22 kan utbygges i annet trinn. Det kan gis byggetillatelse når ny veitrase i område A og parkeringsplasser merket P2-P7 er opparbeidet, og når godkjent vann- og avløpsordning foreligger.

6.2 Kulturminner

Dersom det under arbeidet i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området av kulturhistorisk verdi, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til Tromsø Museum og Troms fylkeskommune, kulturetaten, samt til Samisk kulturminneråd (jfr. lov om kulturminner av 1978 8).

6.3 Kommunale vedtekter og privatrettslige avtaler

- a) Ved siden av bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven og kommunens vedtekter til denne.
- b) Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er egengodkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.