

PLANBESTEMMELSER

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGPLAN FOR AURSFJORD BÅTHAVN OG KYSTKULTURSENTER, PÅ DEL AV EIENDOMMENE MED GNR 103 / BNR. 169, 181, 182, 183, 184, 185, 186 OG 187 SAMT DEL AV 130/80 I BALSFJORD KOMMUNE PLAN-ID 5422-154/2021

Dato: 17.06.2020

Dato for siste revisjon: 25.02.2021

Dato for kommunestyrets vedtak:.....

I

I medhold av lov om planlegging og byggesaksbehandling §12-7, gjelder disse bestemmelser for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av lov om planlegging og byggesaksbehandling §12-5, er området regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

(PBL §12-5 nr. 1)

- 1.1 **BFF** Fritidsbebyggelse - frittliggende
- 1.2 **BFK** Fritidsbebyggelse – konsentrert
- 1.3 **BN** Næringsbebyggelse
- 1.4 **BBS** Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(PBL § 12-5 nr. 2)

- 2.1 **SV** Veg
- 2.2 **SKV** Kjøreveg
- 2.3 **-** Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2.4 **SVG** Annen veggrunn - grøntareal
- 2.5 **SHA** Havn
- 2.6 **SPA** Parkering

3. GRØNNSTRUKTUR

(PBL §12-5 nr. 3)

- 3.1 **GN** Naturområde

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

(PBL §12-5 nr. 6)

- 6.1 **VS** Småbåthavn

FELLESBESTEMMELSER

(PBL §12-7)

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(PBL §12-7)

IV

I medhold av plan-og bygningslovens §12-7 gis følgende bestemmelser om utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 FRITIDSBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE – BFF1

a) Formål

Området BFF1 er avsatt til frittliggende hytter.

b) Byggegrenser

Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser, som vist på plankart.

c) Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad BYA på hver tomt settes til 150 m².

d) Byggehøyder

Maksimal tillatt mønehøyde settes til 8,0 m over planert terreng.

e) Parkering

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser på hver hyttetomt.

For tomtene gbnr. 103/182, 183, 184 og 185 tillates det parkering på egen tomt ovenfor felles adkomstveg SV. Parkering på felles adkomstveg SV tillates ikke.

f) Kvalitetskrav

Hyttene føres opp med saltak og møneretning som tilpasses terreng- og topografi på tomta. Hyttene skal ha utvendig kledning i tre, og øvrig materialvalg og fargebruk som passer til omgivelsene i området.

g) Vann og avløp

Hyttene skal ha felles vannforsyning og avløp.

1.2 FRITIDSBEBYGGELSE – KONSENTRERT – BFK1 OG BFK2

1.2.1 BFK1 – Fritidsbebyggelse – med carport/garasje/uthus

a) Formål

Fritidsbebyggelse til fritidsbruk med carport/naust for vinterlagring av fritidsbåter på tilhenger.

b) Byggegrense

Byggegrense er lik formålsgrensen.

c) Utnyttelsesgrad

Maksimal tillatt BYA pr. bolig settes til 120 m² og 40 m² carport/garasje/uthus.

d) Byggehøyder

Fritidsboligene skal føres opp med pulttak og maks takhøyde på 7,0 m planert terreng.

e) Parkering

Det tillates 1 parkeringsplass utenfor hver fritidsbolig ved carport/garasje/uthus.

Øvrig parkering henvises til SPA1.

f) Kvalitetskrav

Bebyggelsen skal ha pulttak med fasade vinkelrett mot havna. Utvendig kledning skal være i tre og øvrig materialvalg og fargebruk som passer inn i det maritime miljøet i havna.

g) Vann og avløp

Fritidsbebyggelsen skal ha felles vann- og avløp.

1.2.2 BFK2 – Fritidsbebyggelse – rorbuer med uthus/naust

a) Formål

Fritidsbebyggelse for rorbuer med uthus/naust til lagring av fritidsbåter på tilhenger samt benyttes til opphold og overnatting.

b) Byggegrense/Formålsgrense

Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser som vist på plankart.

c) Utnyttelsesgrad

Rorbuene skal oppføres med maksimal BYA på 60 m².

d) Byggehøyder

Maksimal tillatt mønehøyde settes til 7,0 m over planert terreng i havna.

e) Uteareal/Parkering

Avstand mellom rorbuene settes til 4,0 m. Områdene mellom bygningene kan brukes til parkering eller uteoppholdsplass.

I front av rorbuene mot havna kan det anlegges veranda med bredde på 2,0 m.

f) Kvalitetskrav

Bebyggelsen skal ha saltak med likt utseende og front mot havna.

Utvendig kledning skal være i tre og øvrig materialvalg og fargebruk som passer inn i det maritime miljøet i havna.

g) Vann- og avløp

Vann- og avløp tillates innlagt i rorbuene.

1.3 NÆRINGSBEBYGGELSE – BN

a) Formål

Området BN er avsatt til servicebygg for havna, som båt- og servicesenter, sanitæranlegg, vaskerom, drivstoff-fylling og miljøbod samt kontor og møterom med kjøkken. På uteområdet skal det anlegges felles aktivitetsplass med grill. Møterom og kjøkken skal tillates utleid til lag og foreninger.

b) Byggegrense

Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitt byggegrense, som vist på plankart.

c) Utnyttelsesgrad

Maksimal tillatt BYA settes til 300 m².

d) Byggehøyder

Maksimal tillatt mønehøyde settes til 10,0 m over planert terreng.

e) Uteareal/Parkering

På byggets sørvestre side kan det etableres aktivitetsplass med bord, benker og grill.

Mot nord kan det anlegges drivstoff-fylling med flytebrygge og gangeleder.

Mot sør kan det anlegges parkeringsplasser. Øvrig parkering henvises til SPA1.

f) Kvalitetskrav

Bygget skal tilpasses den øvrige bebyggelsen i havna, med saltak og møneretning mot havna (vest).

Utvendig kledning skal være i tre og øvrige materialer og fargebruk ensartet som passer inn i det maritime miljøet i havna.

g) Vann- og avløp

Vannforsyning til BN fra felles brønnenlegg.

Avløp føres til slamavskiller på 9 m³ nedgravd på tomta.

Fra serviceverkstedet føres avløpet via en oljeutskiller.

1.4 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE – BBS1, BBS2 OG BBS3

1.4.1 BBS1 – Molo for skjærming av havna

Anlegges som vist på plankart.

- Høyde settes til kote +3,5 og bredde på minimum 4,0 m.
- I huken inn mot landområdet BBS2 kan det anlegges slip.
- Langs moloens innside kan det anlegges kai med fendervegg for større båter som ikke kan ligge ved pirene i havna.
- På moloenden i nord anlegges det innseilingslys.

1.4.2 BBS2 – Landområde i havna

- I området ovenfor slipen anlegges det vaske- og pusseplass i betong på 15 x 20 m, med fall til slamkum i senter.
- Avløp fra slamkum føres til slamavskiller på 6 m³ med overløp ut i sjøen utenfor moloen.
- Videre kan det anlegges plasser for vinterlagring av båter.
- Ved landfestet for Pir 1, Pir 2 og Pir 3 anlegges det portal med miljøbod.
- Øvrig areal i området BBS2 er trafikkareal for adkomst til molo og pirene samt øvrig bebyggelse og anlegg i havneområdet.

1.4.3 BBS3 – Landområde sør i havna

- Landområdet er avsatt for sjøsetting- og ilandføring av mindre fritidsbåter.
- Området tillates også benyttet av allmennheten.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 VEG – SV

Adkomstveg til frittliggende fritidsbebyggelse i BFF1.

- Privat felles adkomstveg til 7 hyttetomter.
- Vegen opparbeides med god standard i 3,0 m bredde.
- Parkering tillates ikke langs vegen.

2.2 KJØREVEG – SKV1 OG SKV2

Adkomstveg til havna.

- Avkjøring fra fylkesveg 7834 opparbeides etter Vegnormen til Statens vegvesen.
- Frisiktssonen langs med Fv skal ryddes for skog og må ikke beplantes eller benyttes til snølagring.
- Vegen opparbeides med god standard med bredde 5,0 m inkl. vegskulder.
- Ved stor fylling langs vegen anlegges vegrekkverk.
- Ved stor skjæring langs vegen skal det settes opp sikringsgjerde på toppen av skjæringen, med minimum høyde på 1,2 m.
- Vegen skal være åpen for allmennheten ned til havna (SHA).

2.3 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG

Området er regulert veggrunn på begge sider av SKV1 og SKV2.

Skjæring- og fylling maskinplaneres med vekstjord, og reetableres så langt det er mulig mot eksisterende natur- og grøntområde.

2.4 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL – SVG

Omfatter fjellskjæringen etter utspredning av havneområdet BBS2 og fritidsbebyggelse BFK1 samt parkering SPA1. Foten av fjellskjæringen tilføres vekstjord og maskinplaneres.

2.5 HAVN – SHA

Omfatter den gamle steinfyllingen og allmennkaia.

- Kaia skal være åpen for allmennheten.

- Det kan etableres inntil 6 parkeringsplasser til allmenn bruk.

2.6 PARKERING – SPA1, SPA2 OG SPA3

Parkeringsplassene er felles parkering for BFF1, BFK1, BFK2 og BN.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 NATUROMRÅDE – GN

Området er regulert til natur- og friområde, og er åpent for allmennheten.

Vegetasjonen i området skal i størst mulig grad bevares.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 SMÅBÅTHAVN – VS1 OG VS2

6.1.1 VS1 – Havneområde i sør

Området benyttes til sjøsetting- og ilandføring av fritidsbåter, og er åpent for allmennheten.

6.1.2 VS2 – Området i småbåthavna

I området VS2 kan det anlegges flytebrygger med utligger samt landgang til frontfyllingen i BBS2.

På flytebryggene skal det monteres redningsstige og ved landgangene et stativ med redningsbøye.

V

I medhold av plan-og bygningslovens §12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

FELLESBESTEMMELSER

- Dersom det i forbindelse med bygge- og anleggsarbeidet skulle komme fram kulturgjenstander eller andre spor som viser eldre aktiviteter i området, må arbeidet stanses og melding sendes til Sametinget/Samediggi samt Troms og Finnmark fylkeskommune ved Kulturetaten for videre vurdering. *Jfr. Lov av 1978 om Kulturminner, nr. 50 §8 andre ledd.*
- Når adkomst er oppgradert skal endringene innmåles og data oversendes til Statens vegvesen. Dersom andre vegobjekter berøres eller endres skal også disse innmåles og oversendes.
- Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder Plan- og bygningsloven og kommunens vedtekter til denne.
- Etter at denne detaljreguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Før det gis byggetillatelse til utbygging i feltene BFK1, BFK2 og BN, skal det være ført fram og utbygd veg, vann- og avløp til de enkelte områdene.
- Ved framtidig kommunal utbygging av vann- og avløp i området *Sætersletta* med hovedeiendom gbnr. 103/80, vil kommunen stille krav om at anlegg på Detaljreguleringsplan for Aursfjord båthavn- og kystkultursenter tilkobles dette.