



Reguleringsbestemmelser – vedtatt i kommunestyret 20.06.24 - sak 31/24

Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.

1. Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankartet.

2. Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn - grøntareal
 - Parkering
3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)
 - Turveg
4. Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)
 - Friluftsmål
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 - Småbåthavn

3. Felles bestemmelser (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6 og 12)

3.1 Kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Finnmark fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

3.2 Byggegrense

Byggegrense mot sjø følger formålsgrensen for arealet avsatt til kombinert formål. For areal til småbåtanlegg ses byggegrensen på plankartet.

Byggegrense for areal til fritidsbebyggelse fremkommer av plankartet.

3.3 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T1442 skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen innenfor planområdet

3.4 Arkitektur, estetikk og terrengtilpasning

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk kvalitet. Det skal etableres et harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk. Ved behov for bearbeiding og planering av terreng skal dette gjøres skånsomt og på en måte som minimerer terrenginngrep. Det skal tas hensyn til at overgang til tilstøtende, eksisterende terreng blir utformet på en god og naturlig måte. Ved etablering av fyllinger, herunder fronter, skal det legges vekt på estetisk utforming



3.5 *Grunnforhold*

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak. Dette gjelder både i land og i sjø. Ved mistanke om forurenset grunn (gjelder også sjøgrunn) må dette utsjekkes nærmere og eventuell tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensningsforskriften kap. 2 må utarbeides. Utfylling, mudring eller andre tiltak i sjø som medfører fare for forurensning krever egen tillatelse etter forurensningsloven. Ved utfylling skal det benyttes rene masser.

3.6 *Avfallshåndtering*

Det skal settes av nødvendige areal for håndtering av avfall på egen tomt eller på felles områder. Mellomlagring og oppsamling av avfall skal løses på en slik måte at det ikke vil være skjæmmende i gatebildet.

3.7 *Hensyn til gyteområder*

Tiltak som berører sjøen, skal primært skje i perioden av året hvor det marine livet i kystsonen ligger mest i ro (Høst og tidlig vinter). Det skal ved behov gjøres avbøtende tiltak for å begrense partikkelspredning.

3.8 *Situasjonsplan*

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk for omsøkt byggetrinn. Situasjonsplanen skal vise planlagt bebyggelse herunder evt. tekniske anlegg slik som nettstasjon, med plassering og høyder, eksisterende og fremtidig terreng, atkomst, parkering, og avfallshåndtering.

3.9 *Kabelanlegg*

Det skal tas hensyn til evt. kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging etc. må avklares med den enkelte eier.

3.10 *Bygge- og anleggsfase*

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere i nrområdet skal håndteres i anleggsfasen. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal redegjøres for. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kap. 4 i T-1442.

3.11 *Laveste gulvhøyde*

Laveste gulvhøyde skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanen. I tillegg skal det gjøres en vurdering av bølgepåvirkning før området benevnt KBA1 kan bygges ut.

3.12 *Allmenn ferdsel*

Bryggeplan på KBA1, samt adkomst dit, skal være åpent for allmenn ferdsel. Det er ikke tillatt å sette opp stengsler i form av skilt, gjerder eller andre midlertidige eller faste innretninger som hindrer tilgjengeligheten til og på bryggeplanet. Parkeringsareal på KBA2 og allmenhetens tilgang skal henge sammen. Det skal være fri tilgang fra KPA1 til torgområde/offentlig plass mot øst.

Allmenheten skal også ha tilgang til fots eller med sykkel langs veien KV1 og til stranda i Friluftsområdet FL1.



4. Bebyggelse og anlegg (§ 12-7 nr. 1, 2, 4 og 12)

4.1 Kombinert formål (KBA1-KBA4)

Innen kombinert formål tillates boligbebyggelse/fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål.

Bebyggelsen innen KBA1-KBA4 skal bygges med boligstandard.

Innen KBA1-KBA2 tillates også parkering, lager, uteoppholdsareal og bryggeanlegg med tilhørende tekniske installasjoner. Bebyggelsen skal utformes slik at det kan parkeres, leveres og fraktes varer fra land og ut til område regulert til småbåthavn.

4.2 Kombinert formål (KBA3 og KBA4)

Det kan oppføres 2 enheter i området og disse skal tilpasses terrenget på en skånsom måte.

4.3 Utnyttelsesgrad og byggehøyde

Utnyttelsesgraden for areal regulert til kombinert formål er 100 % for område KBA1 og 60 % for område KBA2.

Bygg på KBA1 skal bygges i 2 plan. Bryggeplan og fast landgang fram til flytebrygge skal være åpent for allmenn ferdsel med unntak av trappehus og areal for lagring av båt vinterstid. Trappehus og lagringsområde skal utgjøre maksimalt 25% av bryggeplanet og det skal plasseres i den bakre halvdel av planet. Levegger eller andre former for stengsler for utsikten er ikke tillatt, med unntak av levegger rundt båtlagringsplassen vinterstid. Allmennheten skal inviteres inn gjennom fysisk utforming og god skilting/informasjon. Skilting og informasjon skal tydelig formidle at bryggeplan og fast landgang fram til flytebrygge er allment tilgjengelig og at alle er velkomne til å bruke arealet.

Utnyttelsesgraden for KBA3 og KBA4 er 20 %.

Maks tillatt gesims- og mønehøyde for område KBA1 er henholdsvis 8 og 13 m.

Maks tillatte gesims- og mønehøyde for område KBA2 er henholdsvis 4 og 6m.

Maks tillatte gesims- og mønehøyde for KBA3 og KBA4 er henholdsvis 4 og 6 m.

Bygningene skal ha en takvinkel i saltaks form alt. diagonalt saltaks form. Ved diagonalt saltaks form, regnes gesimshøyden som et gjennomsnitt maks. 8 meter for område KBA1 og et gjennomsnitt maks. 4 meter for KBA 2.

Byggehøyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng. På område KBA1 og den delen av KBA2 som ligger ute i vannet måles høyden fra kaihøyden på kote 3. Dersom bebyggelsen på KBA3 og KBA4 bygges på stolper måles høyden fra toppen av stolpene. I bakkant skal stolpene maksimalt være 0,5 m høye.

4.6 Havnivå og stormflo

Sammen med byggesøknad skal det leveres vurdering som sikrer at områdene plasseres tilstrekkelig høgt i forhold til fremtidig havnivå, stormflo og kravene i TEK 17, eller at områdene utformes slik at de tåler oversvømmelse.

5. Parkering (§ 12-7 nr. 1 og 7)

5.1 Parkering



Det skal innen planområdet være minimum 1,5 parkeringsplass pr. leilighet/hytte. Parkering kan etableres innen område P1, P2 og KB2.

På område P1 skal det være snuplass.

6. Landbruks-, natur- og friluftsområde (§ 12-7 nr. 2)

6.1 Friluftsmål (FL1)

Arealet skal være tilgjengelig for allmenheten.

Det tillates utelukkende å bygge trapp eller andre mindre tiltak som fremmer bruken av område til friluftsmål.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-7 nr. 2 og 4)

7.1 Småbåthavn (SH1)

Innen området tillates det med småbåthavn. På bryggen kan det være badstue.

7.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag (BSV1)

8. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10 og 12)

7.3 Rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt byggetrinn):

- Situasjonsplan
- Overordnet VA-plan

7.4 Igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt byggetrinn):

- Detaljert VA-plan med dokumentasjon på at det er tilstrekkelig vann som er hygienisk betryggende
- Dokumentasjon av fundamenteringsforholdene jfr. pkt. 3.5.
- Evt. tillatelse fra Fylkesmannen ved mudring osv. jf pkt 3.5.
- Evt. tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, jf. Pkt. 3.5.
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, jf. Pkt. 3.10.
- Dokumentasjon på hvordan parkeringskravet jfr. Pkt. 5.1 innfris.
- Vurdering av bølgepåvirkning, jf. Pkt. 3.11.

7.5 Ferdigattest

Før ferdigattest kan gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet/avklart (relateres til omsøkt byggetrinn):

- Atkomstveier og VA-anlegg.
- Parkeringsplasser.
- Evt. avbøtende tiltak ift. støy og bølgepåvirkning.