



**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
LYNGVÆR HYTTEOMRÅDE**

PLAN NR. 282

Dato:	21.12.2018
Dato for siste revisjon:	29.10.2019
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:	25.11.2019

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelser for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (1000)

- 1.1. Fritidsbebyggelse, BFR1 – BFR9 (1120)
- 1.2. Energianlegg, BE (1510)
- 1.3. Renovasjonsanlegg, BRE (1550)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1. Kjøreveg, SKV (2011)

5. LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

- 5.1. Friluftformål, LF1 – LF5 (5130)

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 6.1. Småbåthavn, VS (6230)
- 6.2. Naturområde i sjø og vassdrag, VNV1 - VNV2 (6610)
- 6.3. Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, VNS1 – VNS3 (6620)

III

I medhold av plan- og bygningslovens 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det fastsatt følgende hensynssoner:

1. HENSYNSSONER

- a) Frisikt, H140
- b) Naturmiljø, H560

2. BESTEMMELSESONRÅDE

- a) Infrastruksturanlegg, #1

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

FELLESBESTEMMELSER

Det kan gis fellesbestemmelser om bl.a.:

a) Kulturminner

Dersom det under arbeid i marken skulle komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene/Sametinget omgående, jf. Lov om kulturminner 9. juni 1978 nr. 50 (kml.) § 8.

b) Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Der hvor byggegrenser ikke er tegnet inn skal formålsgrense fungere som byggegrense, i tillegg til avstandskrav i plan- og bygningsloven. Jf. også kapittel IV d. Vist plassering av bebyggelsen og tomtegrenser er retningsgivende, og ikke juridisk bindende. Byggegrense mot sjøen skal sikre allmenhetens tilgang til strandsonen.

c) Utforming og estetikk

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, volum og plassering, detaljering, materialbruk og annen estetisk utforming, både for bebyggelsen og utomhusområder.

Bebyggelsen skal være terrengtilpasset. Terrengtilpasset plassering og arkitektonisk utforming skal godkjennes ved byggesøknad.

For å sikre kvalitetsrik detaljering og helhetspreg, skal følgende estetiske krav være oppfylt:

- Hyttene plasseres i landskapet både i forhold til topografi, klima og fellesarealer, og må også tilpasses terrenget både horisontalt og vertikalt. Det skal være gode lysforhold i alle boenheter.
- Bebyggelsen skal ha enkle former og fremstå med rene linjer.
- Uthus/garasje skal tilpasses hytta med hensyn til materialvalg, form og farge.
- Materialer skal ha utgangspunkt i den beste norske tradisjon og kvalitet tilpasset stedets topografi.
- Det skal redegjøres for fargevalget ved byggesøknad.
- Hyttetomtene skal ikke inngjerdes.

Søker skal dokumentere at bebyggelsens form, uttrykk, format og fasader, dør- og vindusutforming, synlige materialer, farger og detaljer harmonerer med kvalitetskravene i bestemmelsene, planbeskrivelse, samt innad i planområdet og i forhold til omgivelsene.

Hyttene skal plassert delvis på søyler og delvis på grunnmur der det er bart berg. I områder hvor terrenget er flatt og byggegrunnen er steinfylling kan bebyggelsen oppføres på støpt såle.

Prinsipp for bebyggelse inngår i form av illustrasjoner i planbeskrivelsen. Hovedgrep som vises i skissene skal dokumenteres i byggesaken.

d) Terrengtilpasning

Terrenginngrep skal være moderate.

Ved innsendelse av byggesøknad kreves utomhusplan som viser eksisterende og planert terreng for eiendommen, terrengtilpasning til nabobebyggelse samt opparbeidelse av utearealer som viser atkomst, parkering og uteoppholdsareal. Terrengtilpasningene skal dokumenteres med målsatte snittegninger av terrenget i byggesøknad.

Innenfor delområdet tillates plassering av bygning nærmere nabogrense enn 4 meter og nærmere nabobebyggelse enn 8 meter der hvor dette er nødvendig for terrengtilpasningen. Krav til branncellebegrensede bygningsdeler i områdene hvor avstanden mellom boenhetene er mindre enn 8 meter følger av teknisk forskrift til Pbl.

e) Grønne og blå strukturer

Økologisk tilstand i bekker, tjern og myrdrag skal ikke forringes. Sammenhengende grønnstruktur skal sikres ved at naturlige bekker, tjern og myrdrag gjennom området i størst mulig grad bevares og ved at 5 meters byggegrensler til tjern overholdes.

Ved bygging av veier skal det treffes nødvendige tiltak for avrenning av sigevann, i form av tilstrekkelig dimensjonerte stikkrenner gjennom veiene, for å hindre at våtmarksområdene endres vesentlig og å hindre at tjønnene i området tørkes ut.

f) Vegetasjon

Ved terrenginngrep skal vegetasjonen i området i størst mulig grad bevares. Toppmasser skal graves av og lagres i eget deponi før graving og sprengning tar til. De stedlige massene skal tilbakeføres når det oppstår sår i terrenget.

Terrenget omkring bygningene skal fremstå som naturtomter, dvs. det skal ikke opparbeides større plener og hager. Det tillates ikke beplantning av «fremmede arter» som ikke er i nærområdet fra før. Tynning og vedlikeholdsskjøtsel er tillatt.

g) Fugle- og dyreliv

Det skal vises varsomhet med tiltak i og bruk av våtmarksområdene slik at fugle- og dyrelivet ikke blir vesentlig skadelidende.

h) Parkering

Boenheter skal ha min. 1,5 biloppstillingsplass pr. enhet. Minst 5 % av parkeringsplassene på felles parkeringsareal skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.

i) Renovasjon

Gjeldende forskrifter for avfallshåndtering skal følges. Valg av løsning skal medtas i rammesøknad.

j) Vann og avløp

Vann tilknyttes kommunalt eller privat anlegg. Avløp etableres som privat anlegg. Planer skal godkjennes av Vågan kommune og fremmes samtidig med rammesøknad(er).
Overvann skal føres til terreng.

k) Strømforsyningssystem

Strømforsyning skal redegjøres for i rammesøknad.

l) Forurensning

For fritidsbebyggelse og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012.

m) Campingvogner/bobiler/telt

Camping tillates ikke i planområdet. Campingvogner/bobiler skal ikke plasseres ved hyttene uten egen avtale. Ut over den enkelte tiltakshavers byggeperiode er det ikke tillatt med parkering av campingvogner/bobiler innenfor planområdet.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Fritidsbebyggelse, BFR (1120)

Innenfor områdene BFR1 – BFR9 kan det oppføres fritidsbebyggelse (1120) med tilhørende utebod/carport/garasje. I alle delfeltene tillates også utleiehytter (1171). Innenfor formålet tillates tilførselsveier som kjørevei til hyttene og felles utomhusanlegg, f.eks. utemøbler, grill, etc.

a) Utnyttingsgrad

Innenfor hvert delfelt tillates det oppført følgende antall enheter:

BFR1: Maks. 3 enheter

BFR2: Maks. 6 enheter

BFR3: Maks. 6 enheter

BFR4: Maks. 7 enheter

BFR5: Maks. 1 enheter

BFR6: Maks. 3 enheter

BFR7: Maks. 12 enheter

BFR8: Maks. 11 enheter

BFR9: Maks. 6 enheter

For frittliggende enheter tillates inntil $BYA = 150 \text{ m}^2$ inkl. utebod/carport/garasje. Tomtestørrelsen kan være maksimalt 600 m^2 .

b) Høyde

Innenfor områdene BFR1, BFR2, BFR3, BFR7, BFR8 og BFR9 er maksimal mønehøyde 8,0 meter og gesimshøyde 6,5 meter (to-etasjes hytter). Innenfor områdene BFR4, BFR5 og BFR6 er maksimal mønehøyde 5,5 meter og gesimshøyde 4,0 meter (en-etasjes hytter).

c) Utforming

Hyttene kan ha saltak pulttak eller flate tak, for å skape variasjon. Takvinkelen skal være maks. 30 grader. Takene skal ikke ha utheng ved gavlene.

d) Utebod

Utebod skal være maksimalt 6 m^2 .

e) Verandaer og plattinger

Det tillates ikke plattinger og verandaer som ikke er i samsvar med godkjent byggesøknad.

1.2. Energianlegg, BE (1510)
I området tillates nettstasjon.

1.3. Renovasjonsanlegg, BRE (1550)
I området tillates avfallskontainere, tilgjengelig for renovasjonsbil.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1. Kjøreveg, o_SKV (2011)
Interne veier har 4,0 m kjørebanebredde og 0,5 m skulder på hver side. Veiene skal være offentlige. Veitraseen kan justeres dersom det anses nødvendig mht. terrengtilpasning og naturverdier.

3. LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

3.1. Friluftsmål, o_LF (5130)
Strandsonen skal sikres slik at det gis rom for utøvelse av friluftsliv. Friluftsområdene skal være offentlige. I friluftsområdene kan det etableres innretninger for allmenn bruk for lek og opphold/friluftsliv; f.eks. benker, bord, grill-/bål plass, mindre kaianlegg ved område VS, stier, klopping, etc.

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

4.1. Småbåthavn, f_VS (6230)
Område for tillegging av små båter. Området skal være felles (privat). Det tillates mindre kaianlegg i tilknytning til kaianlegg område GF1, jf. kapittel 3.1.

4.2. Naturområde i sjø og vassdrag, VNV (6610)
Ferskvann innenfor planområdet. Det tillates ikke innretninger innenfor formålet, eller utenfor 5 meters byggegrenser mot VNV.

4.3. Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, VNS (6620)
Sjøareal. Det tillates ikke innretninger i sjøarealet utenom det som går frem av kapittel IV 3.3. Båtbruk skal være i henhold til havne- og farvannsloven.

5. HENSYNSSONER

5.1. Frisikt mot vei, H140
Innenfor området, som i plankartet er merket som hensynssone for frisikt, skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 meter og opp over tilstøtende veier.

5.2. Naturmiljø, H560
Områdene er myrdrag. Innenfor hensynssonene skal naturmiljø gis prioritet. Det tillates ikke tiltak og inngrep som forringer området naturverdi. Bebyggelsen,

samt fremføring av vei og infrastruktur, må i størst mulig grad holdes utenfor våtmarksområdene.

5.3. Infrastrukturanlegg, #1

I området tillates infrastrukturanlegg i form av avløpstrase og felles slamavskiller med mulighet for kjørevei for slamtømming.

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende vilkår for gjennomføring av bestemte tiltak:

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Generelt

Alle tilliggende veier til et delfelt og øvrig teknisk infrastruktur skal være ferdigstilt før delfeltet bebygges.

b) Utbyggingsrekkefølge

Hyttefeltene skal etableres etappevis, med hensyn til utnyttelse av infrastruktur og naturinngrep i området. BFR 6, 7 og 8 skal etableres med infrastruktur før BFR 3 og 4.

c) Infrastruktur og felles arealer innenfor planområdet

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygg innen delfeltet før:

- atkomst er i samsvar med vedtatt reguleringsplan,
- parkeringsplassene som kreves for bebyggelsen er opparbeidet,
- løsninger for vann- og avløp er opparbeidet,
- løsninger for avfallshåndtering er opparbeidet,

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 17-3 er det gitt følgende bestemmelser for mht. innhold i utbyggingsavtaler:

UTBYGGINGSAVTALER

a) Generelt

Kommunen kan kreve utbyggingsavtale for øvrige forhold dersom kommunale krav om utearealer, parkering etc. ikke oppfylles innenfor egen eiendom. Utbyggingsavtaler knyttes mot ferdigstillestidspunkt. Innholdet i utbyggingsavtalene skal til enhver tid følge gjeldende vedtak i kommunestyret om utbyggingsavtaler. Disse skal behandles parallelt med reguleringsplan iht. Plan- og bygningslovens § 11-0 nr. 2.