

REGULERINGSPLAN

for

HYTTEFELT I SKOGSFJORD

på del av eiendommen

Gnr. 11 / Bnr. 29

på Ringvassøya

i Karlsøy kommune

Tromsø, 01.04.2009.

Sak 904

Rådgivende Ingeniør

Norprosjekt a/s

Tromsø

INNHALDSFORTEGNELSE

Planbeskrivelse

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan M.1:1000

Saksbehandling:

- Merknader fra berørte parter og sektormyndigheter

PLANBESKRIVELSE

Hyttefelt på del av eiendommen GBNR. 11/29 i Skogsfjord på Ringvassøya, Karlsøy kommune

GENERELT

Norprosjekt a/s har på oppdrag for grunneier Jensine Larsen igangsatt arbeidet med reguleringsplan for et hyttefelt på del av eiendommen gbnr. 11/29 i Skogsfjord på Ringvassøya i Karlsøy kommune.

FORMÅLET MED PLANEN

Grunneieren ønsker å regulere inn 7 hyttetomter for sine barn samt 1 tomt som skal dekke kostnadene med regulering og tilrettelegging for en utbygging av hyttefeltet.

PLANOMRÅDET

Eiendommen gbnr. 11/29 er på ca. 147 daa.

Det planlagte hytteområdet inkl. eksisterende hytter, fellesareal, friluftsområde og parkeringsplass er på ca. 18.daa.

BESKRIVELSE AV OMRÅDET

Eiendommen 11/29 ligger på Årnes ved Skogsfjorden ovenfor fylkesveg 302.

Eiendommen ligger nordvendt, men har som følge av det lavtliggende terrenget mot sørøst gode solforhold. Området skråner jevnt opp fra fylkesvegen på ca. kote +5 og opp til ca. +40, og er bevokst med bjørkeskog.

Adkomsten til hyttefeltet blir en utvidelse av eksisterende avkjøring til hyttetomtene 11/96 og 11/92.

Bebyggelsen i området består stort sett av fritidsboliger og hytter.

På eiendommen er det tidligere regulert inn 4 hyttetomter, hvor den ene vil få felles avkjøring med det planlagte hyttefeltet. De øvrige 3 tomtene har en felles adkomst ca. 200 m mot øst.

BESKRIVELSE AV HYTTEOMRÅDET

Nede ved fylkesvegen reguleres det inn felles parkeringsplasser og gjesteparkering for hyttefeltet inkl. eksisterende hytter på 11/96 og 11/92.

Snørydding av avkjøringen fra fylkesvegen og parkeringsplass ivaretas av hyttefellesskapet.

Felles grøntareal FGA2 benyttes til snødeponering. Snødeponeringen må ikke hindre sikten i frisktlinjen.

For adkomst til hyttetomtene fra parkeringsplassen, anlegges stier som opparbeides som kjørbare sommerveger. Inngrep i terrenget skal her begrenses til det minimale.

På felles parkeringsplass er det avsatt plass til en miljøstasjon M.

Hyttetomtene er lagt på to rekker, som er noe forskjøvet for å bedre utsikten mot Skogsfjorden. Området i mellom tomtene er regulert inn som felles grøntanlegg FGA1. I dette området tillates anlagt stier. Området for øvrig skal benyttes til fellesaktiviteter og lek.

TEKNISKE ANLEGG

Vann

Det tillates lagt inn vann på hyttene.

Vannforsyningen vil skje via separate eller felles brønnenlegg.

Avløp

Det skal installeres elektriske toalett.

Gråvann kan slippes ut på hver tomt via filterkum og infiltrasjon i grunnen.

Ved byggesøknad skal det framgå hvordan dette er planlagt løst.

Strøm

Strømledning føres fra Troms Kraft sin trafo og lavspent.

Renovasjon

Det legges opp til felles renovasjon med miljøbod for kildesortering, som bygges opp ved parkeringsplassen. Forøvrig etter Karlsøy kommune`s til enhver tid gjeldende renovasjonsordning.

Vegvedlikehold/parkeringsplass/snøbrøyting

Vedlikehold av adkomst og parkeringsplass med snøbrøyting, ivaretas av fellesskapet.

Snøbrøyting av avkjøringen fra fylkesvegen og parkeringsplassen er spesielt viktig, da Statens vegvesen ikke vil tillate noen former for parkering langs med fylkesvegen.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Karlsøy kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER OG REGULERINGSPLAN FOR HYTTEFELT PÅ DEL AV EIENDOMMEN GBNR. 11/29 I SKOGSFJORD PÅ RINGVASSØYA I KARLSØY KOMMUNE

Dato: 01.04.2009

I

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

II

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

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Områder for fritidsbebyggelse FB1 – FB6

3. OFF. TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjøreveg

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområde

6.2 Frisiktsone ved veg

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel FA

7.2 Felles parkeringsplass FP

7.3 Felles grøntanlegg FGA1 – FGA2

7.4 Annet fellesareal / Miljøstasjon M

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

FELLESBESTEMMELSER

III

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

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Områder for fritidsbebyggelse FB1, FB2, FB3, FB4, FB5 og FB6

- a) Innenfor planområdet kan det føres opp inntil 8 hytter, som vist på plankartet.
- b) Bygningene skal så langt det er mulig legges der de er angitt på plankartet. Ved søknad om byggetillatelse skal den endelige plasseringen på tomten fremgå, og et terrengprofil som viser bygningens plassering og høyde i terrenget skal vedlegges.
- c) På hver tomt tillates oppført en hytte og et uthus. Bygningene skal tilpasses tomtens topografi.
- d) Det er tillatt å bygge maksimalt 120 m² samlet BRA på hver tomt inkl. bod og overdekket terrasse. Byggets gesimshøyde skal ikke overstige 4 m over terreng, og den maksimale mønehøyden skal ikke overstige 7 m over terreng.
- e) Terrenginngrep ved bygging skal begrenses så langt det er mulig. Opparbeidelse av uteareal i tilknytning til terrasse og inngangsparti, kan tillates innenfor en skjæring/fylling på ± 1 m. Eksisterende vegetasjon (bjørketrær) som hindrer sol på uteplass og terrasse, kan fjernes.
- f) Bygningene skal oppføres i tre og kan males/beises i naturfarger. Taktekking skal ha mørk farge som ikke reflekterer lys.
- g) Det tillates innlagt vann fra felles brønnanlegg og vannledning. Avløp/gråvann føres via sandfilterkum og infiltrasjon på egen tomt. Det skal installeres elektriske toalett.

3. OFF. TRAFIKKOMRÅDE

3.1 Kjøreveg

Fylkesveg 302 er regulert inn med frisktlinje.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområde

Området skal være åpent for allmenn ferdsel til fots, og skal bevares i sin naturlige tilstand.

6.2 Frisiktsone ved veg

I følge Statens vegvesen sine krav til frisiktsone ved avkjøring fra fylkesveg, er frisiktsonen regulert inn i reguleringsplanen.

Området innenfor frisiktsonen skal til enhver tid holdes ryddig for busker og beplantning.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel FA

Felles adkomst til parkeringsplassen FP fra fylkesvegen skal benyttes som adkomst til hyttene innenfor planområdet. Dette gjelder også for bestående bygninger på tomt gbnr. 11/96 og 11/92.

Adkomststier til den enkelte hyttetomt anlegges fra parkeringsplassen som kjørbare sommerveger.

7.2 Felles parkeringsplass FP

Parkeringsplassen FP skal opparbeides som vist på plankartet, å være felles for hyttetomtene FB1 til FB5.

Felles parkering FP skal anlegges så stor at den kan betjene samtlige hyttetomter om vinteren.

7.3 Felles grøntanlegg FGA1 – FGA2

Arealet mellom hyttetomtene FGA1 skal benyttes av hytteeierne innenfor planområdet som felles aktivitetsområde.

FGA2 mellom parkering FP og fylkesveg 302 planeres og tilsåes.

Det tillates ingen beplantning eller snødeponering som berører frisktlinjen.

7.4 Annet fellesareal/Miljøstasjon M

Miljøstasjon med kildesortering skal driftes av hytteeierne i fellesskap.

For øvrig etter Karlsøy kommune`s til enhver tid gjeldende renovasjonsordning.

IV

I medhold av plan-og bygningslovens §26 gis følgende:

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det skal ikke gis tillatelse til byggestart i reguleringsområdet, før avkjøringen fra fylkesvegen og parkeringsplass FP er utbygd etter Statens vegvesen sin håndbok 017/018 "Veg-og gateutforming". Ferdig opparbeidet adkomst skal godkjennes av Statens vegvesen.

FELLESBESTEMMELSER

- a) Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til Fylkesmannen v/Kulturetaten og Sametinget.
- b) Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan-og bygningsloven og kommunens vedtekter til denne.
- c) Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- d) Det tillates ikke oppført gjerde rundt tomtene.
- e) Uteplassen kan gjerdes inn med inntil 20 m2.

MERKNADER FRA BERØRTE PARTER OG SEKTORMYNDIGHETER

Reguleringsplan for hyttefelt på del av eiendommen gbnr. 11/29 i Skogsfjord på Ringvassøya i Karlsøy kommune

INNKOMMENDE MERKNADER TIL VARSEL OM REGULERING:

- **Karlsøy kommune v/Miljø og landbruk** (brev av 14.07.08)
Saken ble behandlet i møte den 14.07.08, uten merknader til den foreslåtte reguleringsplanen.
- **Troms fylkeskommune v/Kulturetaten** (brev av 15.05.08)
Viser til at det er registrert kulturminner i området, og ønsker å gjennomføre en befaring av området.
- **Troms fylkeskommune v/Kulturetaten** (brev av 02.10.08)
Kulturetaten har vært på befaring i området. Det ble ikke registrert noen Kulturminner som kommer i konflikt med tiltaket.
- **Sametinget** (brev av 29.04.08)
Ønsker å gjennomføre en befaring før de kan uttale seg om kulturminner i området.
- **Sametinget** (brev av 02.06.08)
Sametinget har vært på befaring uten at det ble registrert noen samiske kulturminner.
- **Reindriftsforvaltningen Troms** (brev av 10.04.08)
Sender brevet over til Ringvassøy rbd v/Inger Ella Päiviö, for uttalelse innen 05.05.08.
- **Reindriftsforvaltningen Troms** (brev av 02.05.08)
Viser til at reguleringsvarselet har vært forelagt Ringvassøy rbd som ikke vil gå i mot det planlagte reguleringsarbeidet, men ber om at hyttene ikke kommer for høyt opp i terrenget.
- **Statens vegvesen** (brev av 05.05.08)
Vegvesnet har ingen prinsipielle merknader til å starte reguleringsplanarbeidet, men ønsker innspill til planarbeidet og ber om at en rekke vegtekniske krav må oppfylles før de vil ta en endelig gjennomgang av planforslaget. De anbefaler at reguleringsplanen oversendes dem til en formell gjennomgang, før planen legges ut til offentlig ettersyn.
- **Bjørn Jakobsen - hytteeier** (brev av 20.04.08)
GBnr. 11/39, 11/54, 11/55 og 11/96.
Skriver på vegne av flere hytteeiere, og ber om at det må tas hensyn til eksisterende hytter med hensyn til deres uteplasser og vannforsyning fra brønner i terrenget ovenfor.
- **Sylvi Benonisen - hytteeier gbnr. 11/92** (brev av 30.04.08)
Har hytte på eiendommen og ønsker garanti for at vannforsyningen ikke blir forringet, samt veg og avkjøring.

- **Norprosjekt a/s** (brev av 17.11.08)
Brev til Statens vegvesen og ber om en forhåndsgodkjenning av reguleringsplanen.
- **Statens vegvesen** (brev av 24.11.08)
Viser til brev fra Norprosjekt og godkjenner forslag til reguleringsplan for gbnr. 11/29.
- **Norprosjekt a/s** (brev av 17.02.09)
Skriver til Sylvi Benonisen 11/92 og May-Harriet Johansen 11/96 og ber om uttalelse til vedlagte planforslag dat. 06.11.08.
- **Sylvi Benonisen 11/92** (brev av 06.03.09 til Karlsøy kommune)
Klager på at adkomstvegen opp til hyttefeltet er lagt delvis inne på hennes tomt.
I tillegg vil også vegen berøre hennes vannkilde/brønn.

Det kommer ingen merknader til planforslaget fra May-Harriet Johansen 11/96.

- **Norprosjekt a/s** (brev av 31.03.09)
Sender nytt brev til Sylvi Benonisen 11/92 og May-Harriet Johansen 11/96 med revidert planforslag dat. 31.03.09.