

## Detaljreguleringsplan for Gibostadbukta

### Reguleringsbestemmelser

plan ID: 1931 2016 07

Arkivnr: 16/1829 og 17/844

Datert: 26.04.2018

Sist rev.: 12.04.2018

#### 1. Planens hensikt

Planens hensikt er å skape grunnlag for en helhetlig utvikling av området Gibostadbukta som både ivaretar den verneverdige bebyggelsen og skaper rom for ny nærings- og kulturaktivitet og boligbygging. Planen erstatter flere tidligere planer i området.

#### 2. Reguleringsformål

Formål	Feltnavn	Areal (daa)
<b>Bebyggelse og anlegg, jf. pbl. § 12-5, nr. 1</b>		
Boligbebyggelse	B1-11	49,6
Fritidsbebyggelse, konsentrert	BFK1-6	1,7
Forretning	BF1	2,0
Næringsbebyggelse	BN1, BN2	6,0
Fritids og Turistformål	BFT	3,7
Uteoppholdsareal	BUT	
Vann- og avløpsanlegg	BVA1, BVA2	2,0
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	BSB	3,1
Uthus/naust/badehus	BUN1-4	7,4
Lekeplass	BLK1-3	2,1
Kombinert formål	BKB1-5	10,5
<b>Samferdsel og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 12-5, nr. 2</b>		
Vei	SV1-3	15,0
Kjørevei	SKV1-5	2,0
Torg	ST	2,3
Landingsplass for helikopter	SLH	1,2
Kai	SK1-4	3,7
Parkering	SPA1	2,1
Annen veggrunn- grøntareal	SVG	0,8
Avløpsnett	SAV	0,3
Kombinert formål samferdsel/næring (SAA) 2900	SAA1	1,4
<b>Grønnstruktur, jf. pbl. § 12-5 nr.3</b>		
Grønnstruktur	G	0,3
Naturområde	GN1-3	8,5
Turvei	GT1-4	1,1
Park	GP	0,8
<b>Landbruks-, natur- og friluftsområde, jf. pbl. § 12-5, nr. 5</b>		
Landbruksformål	LL1	6,4

<b>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, jf. pbl. § 12-5, nr. 6</b>		
Ferdsel	VFE1-2	14,0
Småbåthavn	VS	22,1
Kombinert formål natur, friluftsliv, fiske og ferdsel	VKA1-2	63,1
<b>Hensynssoner, jf. pbl. § 12-6</b>		
Bevaring kulturmiljø	H570_1 og _2	

### 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

1. Bebyggelse og anlegg skal tilpasses området egenart med hensyn på høyder, utforming, materialbruk og farger. Det skal tilstrebes en sammenheng i byggeform og materialbruk innenfor planområdet (pbl. §12-7 nr.1).
2. Alle boliger i reguleringsområdet skal tilknyttes eksisterende kommunalt vann og avløp. Der det er nødvendig skal det etableres pumpekum (pbl. §12-7 nr.2).
3. Grenseverdiene for støy i retningslinje T-1442/2016 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen (pbl. §12-7 nr.3).
4. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av felles anlegg og uteområder (vei, torg, parkeringsplass, kollektivanlegg, småbåtanlegg) slik at de kan benyttes av flest mulig mennesker på en likestilt måte (pbl. §12-7 nr.4).
5. Dersom det under arbeid i områder skulle komme frem gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i områder, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til kulturvernmyndighetene ved Troms Fylkeskommune og Sametinget jfr. § 8 i Kulturminneloven (pbl. §12-7 nr.6).
6. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Grøfter, vegskjæringer og skråninger søkes beplantet eller behandlet på tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart der dette er mulig og hensiktsmessig (pbl. §12-7 nr.9).
7. Alle tiltak skal kunne gjennomføres uten fare for skade på selve tiltaket eller på omgivelsene (masseutglidning, rasfare, setningsskader, grunnvannsendringer mv.). Der hvor det er usikre eller dårlige grunnforhold, dårlig kvalitet på berggrunn eller lignende skal det, før det gis tillatelse til tiltak, foretas nødvendige undersøkelser og/eller vurderinger som dokumentere at skader ikke kan påregnes. Det vises til de geotekniske undersøkelser og vurderinger som er en del av denne planen. Evt. avbøtende tiltak skal beskrives ved søknad om tillatelse til tiltak (pbl. §§12-7 nr.10 og 12).
8. Ved søknad om byggetillatelse skal det følge med (pbl. §12-7 nr.12):
  - a. Fasade-, plan- og snittegninger M 1:100.
  - b. Utomhusplan/situasjonsplan M 1:200 eller 1:500 som skal vise:
    - i. Plassering av omsøkt tiltak og evt. eksisterende bebyggelse på eiendommen.
    - ii. Målsetting: ytre mål, avstander til grense, senterlinje vei og andre relevante mål.
    - iii. Hvordan ubebygde del av tomt skal planeres og utnytte (gangareal, uteoppholdsareal, lekeareal og annen disponering)
    - iv. Biloppstillingsplass, adkomst
    - v. Forstøtningsmur, trapper, gjerder og lignende.

- vi. Representative terrengprofil som viser bebyggelsens plassering i forhold til omkringliggende bebyggelse, samt opprinnelig og ferdig planert terreng
  - vii. Redegjøring for teknisk løsning for håndtering av vann, avløp og overvann.
  - c. Masseberegninger, beskrivelse og dimensjonering av plastring for molo og fyllinger i sjø.
  - d. Separat søknad om godkjenning av vann- og avløpsplan.
  - e. Eksisterende eller nye VA-ledninger skal tas hensyn til i byggesøknaden. Det er ikke tillatt å bygge nærmere enn 4 m fra kommunal VA-ledninger.
  - f. Skriftlig samtykke fra aktuell grunneier dersom tiltaksområdets adkomst eller vann- og avløp krever kryssing av annen manns eiendom.
9. Kjøre- og gangadkomst samt friområder/turveier og torg/plasser er felles og skal være allment tilgjengelig. Det skal ikke settes opp gjerder eller stengsler som hindrer almen ferdsel i området eller langs strandlinjen (pbl. §12-7 nr.14).
10. For tiltak og byggearbeider i sjø samt avsatte arealer til kaiformål må:
- a. behandles etter havne- og farvannsloven, i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven.
  - b. Ved søknad om utfylling/mudring skal det foreligge tillatelse fra Fylkesmannen i Troms etter forurensningsloven/-forskrift.
11. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

## 4. Bestemmelser til arealformål

### 4.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5 nr.1)

#### 4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

1. Bebyggelse kan plasseres innenfor byggegrense som angitt på plankartet (pbl. § 12-7 nr. 1). Der det ikke er tegnet inn byggegrense er byggegrensen sammenfallende med formåls grensen.
2. Det kreves minimum 1,5 biloppstillings-/garasjeplasser pr. boenhet. I tillegg kreves 1 biloppstillingsplass per. hybel (pbl. § 12-7 nr.7).
3. Garasjeplassering skal fremgå av søknad om byggetillatelse på de enkelte tomtene og skal godkjennes samtidig med godkjenning av byggesaken for bolig. Garasje/carport/utebod skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge. Maks. mønehøyde for garasje/carport/utebod er 5,0 m målt ved bygningens høyeste gavlvegg. Maks. BYA for garasje/carport/ utebod er 50 m<sup>2</sup> pr. boenhet (pbl. § 12-7 nr.2).
4. Ved oppføring av bygg med fire boenheter eller mer skal det opparbeides felles uteoppholdsareal på egen grunn. Felles uteoppholdsplass beregnes som 100 m<sup>2</sup> for første enhet og deretter 25 m<sup>2</sup> pr. enhet (pbl. § 12-7 nr.1). Felles uteoppholdsareal skal være større sammenhengende arealer. Mindre restareal på tomten skal ikke regnes med til fellesarealet. Uteoppholdsplassen skal opparbeides på en slik måte at det er egnet til lekeplass for barn mellom 2 – 6 år. Avstand fra bolig til fellesareal skal være maksimalt 50 m (pbl. § 12-7 nr. 4).
5. Bygg med fire boenheter eller mer kan ikke føyes sammen på en slik måte at de fremstår som større enheter. Det skal være tydelig skille og fri sikt mellom byggene. Åpen svalgang kan tillates.

6. Avkjørsel skal etableres fra veg som angitt med pil på plankart. Det tillates å justere plasseringen.

#### **4.1.2 Boliger (felt B1, B9 og B11)**

1. Innenfor felt B1, B9 og B11 tillates eksisterende bebyggelse opprettholdt. Områdene skal benyttes til eneboliger, generasjonsboliger eller eneboliger med inntil 1 ekstra sekundærleilighet og tilhørende anlegg (pbl. § 12-7 nr. 1).
2. Tillatt utnyttelsesgrad 35 %-BYA. Parkeringsplasser inngår i BYA. Bebyggelsen på eiendommer hvor samlet BYA allerede er lik eller overskrider dette, tillates ikke utvidet (pbl. § 12-7 nr. 1).
3. Følgende takformer tillates: saltak, med møneretning parallelt med sjø. Takopplett eller arker skal ikke dominere takflaten og ikke oppta mer enn 1/3 del av takflaten. (pbl. § 12-7 nr. 1).
4. Mønehøyde maks 9,5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng (pbl. § 12-7 nr. 1).
5. Gesimshøyde maks 7,5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng (pbl. § 12-7 nr. 1).
6. Området er privat (pbl. § 12-7 nr. 14)

#### **4.1.3 Boliger (felt B2, B3, B4, B5, B6 og B7)**

1. Innenfor felt B2, B3, B4, B5, B6 og B7 tillates eksisterende bebyggelse opprettholdt (pbl. § 12-7 nr. 1).
2. Områdene skal benyttes til eneboliger, generasjonsboliger eller flermannsboliger/rekkehus med inntil 4 enheter og tilhørende anlegg (pbl. § 12-7 nr. 1).
3. Det tillates å slå sammen tomter for oppføring av flermannsboliger og/eller rekkehus (pbl. § 12-7 nr. 2).
4. Tillatt utnyttelsesgrad 35 %-BYA. Parkeringsplasser inngår i BYA. Bebyggelsen på eiendommer hvor samlet BYA allerede er lik eller overskrider dette, tillates ikke utvidet (pbl. § 12-7 nr. 1).
5. Bygningene skal ha saltak og møneretning skal være parallelt med sjø (pbl. § 12-7 nr. 1).
6. Takopplett eller arker skal ikke dominere takflaten og ikke oppta mer enn 1/3 del av takflaten (pbl. § 12-7 nr. 1).
7. Mønehøyde maks 9,5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng (pbl. § 12-7 nr. 1).
8. Gesimshøyde maks 7,5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng (pbl. § 12-7 nr. 1).
9. Området er privat (pbl. § 12-7 nr. 14)

#### **4.1.4 Boliger (felt B8)**

1. Innenfor felt B8 tillates eksisterende bebyggelse opprettholdt (pbl. § 12-7 nr. 1).
2. Områdene skal benyttes til eneboliger, generasjonsboliger eller flermannsboliger/rekkehus med inntil 6 enheter pr. bygg og tilhørende anlegg (pbl. § 12-7 nr. 1).
3. Det tillates å slå sammen tomter for oppføring av flermannsboliger og/eller rekkehus (pbl. § 12-7 nr. 2).
4. Maks tillatt utnyttelsesgrad 45 %-BYA. Parkeringsplasser inngår i BYA. Bebyggelsen på eiendommer hvor samlet BYA allerede er lik eller overskrider dette, tillates ikke utvidet (pbl. § 12-7 nr. 1).

5. Bygningene skal ha saltak. Takoppsett eller arker skal ikke dominere takflaten og ikke oppta mer enn 1/3 del av takflaten. Møneretning skal være parallelt med sjø, med unntak hvis flere bygg plasseres i tun med fellesareal og – funksjoner plassert sentralt (pbl. § 12-7 nr. 1).
6. Mønehøyde maks 9,5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng (pbl. § 12-7 nr. 1).
7. Gesimshøyde maks 7,5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng (pbl. § 12-7 nr. 1).
8. Området er privat (pbl. § 12-7 nr. 14)

#### **4.1.5 Boliger (felt B10)**

1. Innenfor felt B10 tillates rekkehus eller leilighetsbygg med opp til 6 enheter pr. bygg (pbl. § 12-7 nr. 1).
2. Tillatt utnyttelsesgrad 45 %-BYA. Parkeringsplasser inngår i BYA (pbl. § 12-7 nr. 1).
3. Følgende takformer tillates: saltak, pulttak eller flatt tak (pbl. § 12-7 nr. 1).
4. Mønehøyde maks 9,5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng (pbl. § 12-7 nr. 1).
5. Bygningenes utforming skal samordnes innenfor formålsområdet. Dette skal illustreres ved søknad om tillatelse til tiltak (pbl. § 12-7 nr. 1).
6. Området er privat (pbl. § 12-7 nr. 14).

#### **4.1.6 Konsentrert fritidsbebyggelse (felt BFK1-6)**

1. Feltene BFK1-6 skal benyttes til fritidsleiligheter med tilhørende anlegg (pbl. § 12-7 nr. 1).
2. Tillatt utnyttelsesgrad 80 %-BYA. Parkeringsplasser inngår i BYA (pbl. § 12-7 nr. 1).
3. Felles garasjeanlegg kan etableres i BFK4-6 og skal være delvis under terreng (pbl. § 12-7 nr. 1).
4. Følgende takform tillates: saltak, med møneretning på tvers av strandlinjen for BFK1-3 og langs strandlinjen for BFK4-6 (pbl. § 12-7 nr. 1).
5. Farge og materialvalg skal være robust og tilpasset sjøtilknyttet arkitektur. Bygningenes utforming og bebyggelsesstruktur skal være tilpasset eksisterende bebyggelsen langs sjøen i planområdet. Dette skal illustreres ved søknad om tillatelse til tiltak (pbl. § 12-7 nr. 1).
6. Balkonger/private uteoppholds plasser skal løses innenfor formåls grensen mot sørvest og sørøst. Felles uteoppholdsareal skal være i felt BUT1-4 (pbl. § 12-7 nr. 1 og 4).
7. Mønehøyde maks 9,5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng (pbl. § 12-7 nr. 1).
8. Laveste tillatte gulvnivå er 3,5 m over middel vannstand (pbl. § 12-7 nr. 1).
9. Området er privat (pbl. § 12-7 nr. 14)

#### **4.1.7 Uteoppholdsareal (felt BUT1-4)**

1. Feltene skal benyttes til felles uteoppholdsareal og lekeareal for tilstøtende fritidsbebyggelse (pbl. § 12-7 nr. 4).
2. Det skal være minimum 25 m<sup>2</sup> areal pr. boenhet og minimum 150 m<sup>2</sup> sammenhengende areal (pbl. § 12-7 nr. 1).
3. Området er privat (pbl. § 12-7 nr. 14)

#### **4.1.8 Forretning (felt BF)**

1. Felt BF skal nyttes til bebyggelse for forretning (pbl. § 12-7 nr. 1).
2. Tillatt utnyttelsesgrad 50 % BYA. Parkeringsplasser inngår i BYA (pbl. § 12-7 nr. 1).

3. Det kan opparbeides inntil 15 parkeringsplasser for ansatte og besøkende, derav minimum 2 HC-parkeringsplasser (pbl. § 12-7 nr. 4).
4. Maks. tillatt mønehøyde er 9,5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng (pbl. § 12-7 nr. 1).
5. Området er privat (pbl. § 12-7 nr. 14)

#### **4.1.9 Næringsbebyggelse (felt BN1 og BN2)**

1. Innenfor felt BN1 Og BN2 tillates det bygninger for næring; lett industri, verksteder med mindre utsalg, lager, samt tilhørende kontorvirksomhet og tilhørende anlegg. Med lett industri menes industri som ikke påfører de omkringboende vesentlige ulemper gjennom lukt, røyk, støy eller andre forurensninger ved produksjon eller transport (pbl. § 12-7 nr. 1).
2. Maks. tillatt mønehøyde for felt BN1 er 11 m og for felt BN2 er 9,5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng (pbl. § 12-7 nr. 1).
3. Maks. tillatt BYA er 70 %, parkeringsplasser for ansatte og besøkende inngår i BYA (pbl. § 12-7 nr. 1).
4. Ubebygde arealer skal bearbeides slik at de får et tiltalende utseende (pbl. § 12-7 nr. 1).
5. Området er privat (pbl. § 12-7 nr. 14).

#### **4.1.10 Fritids og turistformål (felt BFT)**

1. Innenfor området tillates oppført inntil 6 hytter/rorbuer som skal benyttes som overnattingsanlegg i en kommersiell sammenheng (pbl. § 12-7 nr. 1).
2. Utnyttelsesgrad er maks 75 m<sup>2</sup> BYA pr. hytte/rorbu. Parkeringsplass inngår i BYA (pbl. § 12-7 nr. 1).
3. Innenfor området tillates også oppført en bygning for vedlikehold og service med maks BYA 120 m<sup>2</sup> (pbl. § 12-7 nr. 1).
4. Byggene skal oppføres med saltak og møneretning på tvers av kystlinje og ha en utforming og fargesetting som passer inn i kulturlandskapet (pbl. § 12-7 nr. 1).
5. Maks. tillatt mønehøyde er 5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng (pbl. § 12-7 nr. 1).
6. Området er privat (pbl. § 12-7 nr. 14).

#### **4.1.11 Vann- og avløpsanlegg (felt BVA1 og 2)**

1. Innenfor området tillates det etablert anlegg for vann- og avløpsanlegg: pumphus, silanlegg ol. (pbl. § 12-7 nr. 1).
2. Maksimal % BYA=60% (pbl. § 12-7 nr. 1).
3. Bygget skal ha saltak. Maks. tillatt mønehøyde er 5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng (pbl. § 12-7 nr. 1).
4. Området er offentlig (pbl. § 12-7 nr 14).

#### **4.1.12 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (felt BSB)**

1. Området BSB skal benyttes til servicefunksjoner for båthavn. Innenfor området skal det etableres minimum 2 biloppstillingsplasser med universell utforming forbehold personer med nedsatt funksjonsevne, areal for lasting/lossing av utstyr og miljøbod. Det tillates anlagt parkering, servicebygg, kai, båtutsett og område for vedlikehold av båter. Det kan settes opp og kran i tilknytning til kai (pbl. § 12-7 nr. 1 og 2).

2. Maksimal % BYA=70% inkludert område for parkering (pbl. § 12-7 nr. 1).
3. Område for vedlikehold og rengjøring av båter skal opparbeides med støpt betongplate i egnet helning og oppsamling for avvirket material fra spyling og skraping/pussing (silanlegg med oljeavskiller/sandfang eller tilsvarende) jfr. forurensningsloven § 7 plikt til å unngå forurensning (pbl. §12-7 nr.4).
4. Det må etableres rutiner for oppsamling av miljøfarlig avfall ved vedlikehold (pbl. § 12-7 nr. 4).
5. Oppstillingsplass for renovasjonsbeholdere tillates opparbeidet innenfor området i hht. kommunens renovasjonsreglement. Evt. oppstillingsplass skal bygges inn for avskjerming mot omgivelsene. Det skal tilrettelegges for at avfall og miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk jfr. pbl. § 11-11 nr. 3. (pbl. § 12-7 nr. 1 og 4)
6. Det skal etableres anlegg for tømming av båttoaletter og campingtoaletter på området (pbl. §§ 12-7 nr. 1 og 4).
7. Byggene skal bygges i tradisjonell nauststil i tre med saltak og møneretning på tvers av kystlinje (pbl. § 12-7 nr. 1).
8. Maks. tillatt mønehøyde er 5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng (pbl. § 12-7 nr. 1).
9. Området er privat (pbl. § 12-7 nr 14).

#### **4.1.13 Naust/båthus (felt BUN1-4)**

1. Innenfor områdene BUN 1-4 tillates det etablert naust/bygg for lagring av båt- og fiskeutstyr. Byggene skal ikke innredes eller benyttes som fritidsbolig, bolig eller annet rom for varig opphold. Det er ikke anledning til bygging av plattinger eller andre utvendige faste innretninger. (pbl. §§ 12-7 nr.1 og 2).
2. Det tillates ikke anlagt permanente utsett, fyllinger i strandsone/sjø, eller anlagt flytebrygger med tilknytning til naustområdet BUN1-3. (pbl. § 12-7 nr. 2).
3. Gulvnivå i naust/uthus i felt BUN1-3 skal ligge minimum 2,5 m over middelvannstand. Fundament og gulv må utføres og bygges med materialer som tåler at stormflo/springflo kan gå inn i naustene (pbl. §12-7 nr.4).
4. Maksimal BYA er 35 m<sup>2</sup> pr naustenheter, maksimal gesimshøyde 3,0 m., maksimal mønehøyde 5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Byggene skal bygges i tradisjonell nauststil i tre med saltak og møneretning på tvers av kystlinje. Naustene kan bygges i rekke (pbl. §12-7 nr.1).
5. Bilparkering for nausttomtene løses innenfor formålet (pbl. § 12-7 nr.4).
6. Områdene er privat (pbl. § 12-7 nr 14).

#### **4.1.14 Lekeplass (felt BLK1-3)**

1. Områdene BLK1-3 skal benyttes til felles lek- og uteoppholdsarealer (pbl. § 12-7 nr. 1).
2. Det tillates oppsatt utstyr for lek og rekreasjon (pbl. § 12-7 nr. 1).
3. Områdene skal ha trinnfri adkomst og adkomsten skal være bred nok for barnevogn og rullestol. Uteoppholdsarealer skal opparbeides med utemøbler, lekeapparater og andre installasjoner som har gode flerbruks- og funksjonsegenskaper.
4. Området skal ha liten stigning og stabile, jevne dekker. Det skal anlegges fysiske ledelinjer der det mangler andre naturlige ledelinjer. Det tillates at deler av lekeområdet ikke er tilgjengelig for bevegelseshemmede (pbl. § 12-7 nr. 4).

5. Feltet er felles for boenheter i hele planområdet og områdene skal være offentlig tilgjengelig (pbl. § 12-7 nr 14).
6. Området er privat/felles (pbl. § 12-7 nr 14).

#### **4.1.15 Kombinert formål (felt BKB 1-5)**

1. Innenfor byggområdene BKB1-5 tillates eksisterende bebyggelse opprettholdt (pbl. § 12-7 nr. 1).
2. Følgende hus i BKB1 er vernet: Smia, Butikken, Telegrafan med tilhørende brygghus og uthus, bolighus. For disse byggene og bygg innenfor hensynssone gjelder i tillegg bestemmelser i 6.1.2 (pbl. § 12-7 nr. 6).
3. Feltene BKB1-5 skal benyttes til bebyggelse for forretning, hotell/overnatting og bevertning, maritime tjenesteytelser eller annen offentlig og privat tjenesteyting tilknyttet helse-, fritid- og turistaktivitet eller virksomhet med allmenntilgitt formål (pbl. § 12-7 nr. 1).
4. For feltene BKB 2 og 3 tillates det også benyttelse til bolig i tillegg til øvrige formål innenfor område (pbl. § 12-7 nr. 1).
5. Maks. tillatt mønehøyde er 9,5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng, med unntak av BKB2 som har maks tillatt mønehøyde 13 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng (pbl. § 12-7 nr. 1).
7. Maks. tillatt BYA er 60 %. Bebyggelsen på eiendommer hvor samlet BYA allerede er lik eller overskrider dette, tillates ikke utvidet (pbl. § 12-7 nr. 1).
6. Det kan etableres parkeringsplasser for ansatte og besøkende i felt BKB1, BKB2 og BKB3 (pbl. § 12-7 nr. 4).
7. Ubebygde arealer skal bearbeides slik at de får et tiltalende utseende (pbl. § 12-7 nr. 1).
8. Området er privat (pbl. § 12-7 nr 14).

## **4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5 nr.2)**

### **4.2.1 Fellesbestemmelser**

1. Veier, kryss og avkjørslene utformes etter retningslinjer i Statens vegvesens håndbok N100 (pbl. § 12-7 nr. 1).
2. Veiene skal ikke ha større stigning enn 8 %.

### **4.2.2 Vei (felt SV1-3)**

1. SV1-3 skal nyttes til offentlig kjøreveg som vist i plankartet (pbl. § 12-7 nr. 1).
2. Veiene skal legges mest mulig skånsomt i terrenget for å unngå unødig inngrep i naturen og landskapet, det skal være naturlig revegetering i veiskråninger (pbl. §12-7 nr.1).
3. Veiene skal ha fast dekke. Veibredde skal være minimum 3,5 m.
4. Veiene skal ha maks fartsgrense 30 km/t.
5. Vegbelysning skal være i henhold til normer for universell utforming (pbl. § 12-7 nr. 4).
6. Området er offentlig (pbl. § 12-7 nr 14)

### **4.2.3 Kjørevei (felt SKV 1-4)**

1. Områdene SKV 1-3 skal benyttes til felles kjøreadkomst (pbl. § 12-7 nr. 1).
2. Veiene skal dimensjoneres for personbil (pbl. § 12-7 nr. 1).
3. Vegrett til eiendommer skal være i orden før tillatelse til tiltak (pbl. § 12-7 nr. 12).



4. Området er privat (pbl. § 12-7 nr 14).

#### **4.2.4 Torg (felt ST)**

1. Området skal brukes til felles torg som skal opparbeides for utendørsopphold, lek og rekreasjon (pbl. § 12-7 nr. 1).
2. Ved tilrettelegging av område skal prinsippene for universell utforming legges til grunn, slik at alle kan benytte uterommet på en så likestilt måte som mulig. Det skal anlegges fysiske ledelinjer der det mangler andre naturlige ledelinjer (pbl. § 12-7 nr. 4).
3. Visuell informasjon/skilting skal planlegges på en klar og tydelig måte som letter ferdselen for orienteringshemmede (pbl. §12-7 nr.4).
4. Området kan brukes til markeds plass i forbindelse med arrangement (pbl. § 12-7 nr. 1).
5. I hverdagssituasjon kan torget brukes til varelevering og parkering for BKB4 og BKB5 (pbl. § 12-7 nr. 1).
6. Området er offentlig (pbl. § 12-7 nr. 14).

#### **4.2.5 Landingsplass for helikopter (felt SLH)**

1. Området skal benyttes til helikopterlandingsplass for politi-, rednings- og ambulanshelikopter (pbl. § 12-7 nr. 1).
2. Området skal ha fast dekke som tåler min. 16 tonn (pbl. § 12-7 nr. 4).
3. Området skal merkes i henhold til forskrift om utforming av små helikopterplasser (pbl. § 12-7 nr. 1)..
4. Det tillates ikke satt opp permanente eller midlertidige installasjoner med unntak av nødvendig merke- og sikkerhetsutstyr for helikopter (pbl. § 12-7 nr. 2).
5. Området er offentlig (pbl. § 12-7 nr 14).

#### **4.2.6 Kai (felt SK1-4)**

1. Innenfor områdene SK1-4 tillates det bygd kai, evt. flere kaier eller kaiavsnitt (pbl. § 12-7 nr. 1).
2. Kainivå skal legges minimum 2,5 m over middelvannstand.
3. Områdene skal nyttes til persontransport, lasting, lossing av gods og manøvrering fra fartøy til bygg, lager. Det tillates kjøring for rednings- og nyttekjøretøy på kai (pbl. § 12-7 nr. 1).
4. Kraner/heiser og liknende installasjoner kan stå innenfor området (pbl. § 12-7 nr. 1).
5. Formåls grensen som er vist i planen er å oppfatte som en ytre begrensning av kai eller skråningsutslaget for utfyllingsarealene ved kote 0 (mot sjø) (pbl. § 12-7 nr. 1).
6. Kai kan ved behov også strekke seg inn i tilgrensende landområde (pbl. § 12-7 nr. 1).
7. Området er privat (pbl. § 12-7 nr. 14), med unntak av SK4 som er offentlig.

#### **4.2.7 Parkering (felt SPA)**

1. Innenfor område SPA skal det etableres parkeringsplasser for personbiler og campingbiler. 3 parkeringsplasser skal ha universell utforming og være forbehold personer med nedsatt funksjonsevne (pbl. §§12-7 nr.1, 4 og 7)
2. Et område langs fyllingsfronten skal settes av til utendørsopphold og rekreasjon (pbl. § 12-7 nr. 1).

3. Ved bygging skal det legges vekt på estetisk utforming. Fronter og utvendig plastring av fylling skal utføres i naturstein (pbl. §12-7, nr.1).
4. Parkeringsplass skal ha fast dekke og minimalt tverrfall (pbl. §12-7 nr.4).
5. Endelig utforming av området skal godkjennes av kommunen ved byggesøknad (pbl. §12-7, nr.12).
6. Området er offentlig (pbl. § 12-7 nr. 14)

#### **4.2.8 Annen veggrunn- grøntareal (felt SVG)**

1. Område SVG skal benyttes til annen veggrunn- grøntareal (pbl. §12-7 nr.1).
2. Feltet omfatter skjæringer og fyllinger rundt veganlegg. Arealet skal opparbeides som grøntområde (pbl. §12-7 nr.1).
3. Området er offentlig (pbl. § 12-7 nr. 14)

#### **4.2.9 Avløpsnett (felt SAV)**

1. Innenfor område SAV tillates det etablert avløpsledning til sjø (pbl. §12-7 nr.1).
2. Det tillates ikke satt opp andre permanente eller midlertidige installasjoner i området (pbl. §12-7 nr.2).
3. Området er offentlig (pbl. § 12-7 nr 14).

#### **4.2.10 Felt SAA kombinert formål samferdsel/næring**

1. Område SAA skal benyttes som kombinert område for næring og samferdsel (pbl. §12-7 nr.1).
2. Området tillates brukt til trafikknutepunkt for båt, buss og biltrafikk, vareleveranse til næringsbygg og parkering for næringsdrivende (pbl. §12-7 nr.1).
3. Det må ikke etableres tiltak som hindrer adkomst til kai (pbl. §12-7 nr.2).
4. Ved bygging skal det legges vekt på estetisk utforming. Fronter og utvendig plastring av fylling skal utføres i naturstein (pbl. §12-7, nr.1).
5. Området er offentlig (pbl. § 12-7 nr. 14)

### **4.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr.3)**

#### **4.3.1 Grønnstruktur (felt G)**

1. Området G skal være vegetasjonssone langs bekk (pbl. §§ 12-7 nr.1 og 4).
2. Innenfor G skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares (pbl. §12-7 nr.4).

#### **4.3.2 Naturområde (felt GN1-3)**

1. Områdene GN 1-3 skal benyttes som allment tilgjengelig friluftsområde (pbl. §12-7 nr.1).
2. Innenfor GN1-3 skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares(pbl. §12-7 nr.4).
3. Innenfor området GN1 kan det etableres en tursti med fast dekke som skal lede frem til Klippfiskbergene. Det tillates gapahuker, sittebenker, bålgruer og lignende friluft-relatert utstyr innenfor samme område. Slikt utstyr må ikke være til hinder for offentlig ferdsel. Ved tilrettelegging av område med adkomst, veier, benker osv. skal prinsippene om universell utforming legges til grunn (pbl. §§ 12-7 nr. 1 og 4).
4. Området er offentlig (pbl. § 12-7 nr. 14)

#### **4.3.3 Turvei (felt GT1-4)**

1. Områdene GT1-4 er gangveier som gir adkomst til lekeområder og fra Vardnesveien ned til Sjøveien. Veiene kan etableres med fast dekke.
2. Området er offentlig (pbl. § 12-7 nr. 14)

#### **4.3.4 Park (felt GP)**

1. Området GP skal opparbeides og pleies som parkområde. Eksisterende trær søkes bevart. Kratt tillates ryddet i området (pbl. §§12-7 nr. 1 og 4).
2. Eksisterende bebyggelse skal bevares (pbl. §12-7 nr. 1).
3. Området er offentlig (pbl. § 12-7 nr. 14)

### **4.4 Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift (pbl. §12-5 nr.5)**

#### **4.4.1 Landbruksformål (felt LL)**

1. Området LL skal benyttes til jordbruk, og Jordlovens §§9 og 12 skal gjelde (pbl. §§ 12-7 nr.1 og 9).
2. Området er privat (pbl. § 12-7 nr. 14)

### **4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. §12-5 nr.6)**

#### **4.5.1 Ferdsl (felt VEF)**

1. Områdene VEF 1 og 2 er satt av til ferdsel og tiltak som hindrer ferdsel er ikke tillatt (pbl. §§12-7 nr.1 og 2).
2. Dette er likevel ikke til hinder for utlegging av sjøledninger for vann, avløp, strøm- og telenett mv. som ikke er til ulempe for formålet (pbl. §12-7 nr.2).
3. Det kan foretas fremtidige utbygginger (moloer, utdypinger, kaier etc.) etter avklaring ved søknad (pbl. §12-7 nr.12).
4. Ved utbygginger som omfatter mudring og flytting av masser skal grunnforholdene dokumenteres. Er det påvist eller mistenkes forurenset grunnen skal dette også undersøkes. Avklaringene skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse (pbl. §12-7 nr.12).

#### **4.5.2 Småbåthavn (felt VS)**

1. Område VS skal benyttes til småbåthavn og det tillates etablering av kaianlegg, flytebrygge for båter og båtutsett innenfor området. Det kan også anlegges bølgedempere for å sikre havnen. Det tillates nødvendige fester for bølgedempere og flytebryggeanlegg både på land og i sjøen. Fyllinger, flytebrygger eller kaianlegg må ikke utformes slik at de er til hinder for sjøveis ankomst til tilstøtende eiendommer (pbl. §§12-7, nr.1 og 2).
2. Flytebrygger, bølgedempere og kaianlegg må etableres på en måte som sikrer vannsirkulasjon i område(pbl. §12-7 nr.4).
3. Ved bygging skal det legges vekt på estetisk utforming. Fronter og utvendig plastring av fyllinger og molo skal utføres i naturstein (pbl. §12-7, nr.1).
4. Moloen skal opparbeides med vei med fastdekke og kjørebredde på 3,5 m. Høyde på fastdekket skal være minimum 3,5 m over middelvannstand. I tillegg kan det etableres et vern mot bølger langs fyllingens ytterkant. (pbl. §12-7, nr.4).
5. Universelt utformet fiskeplass kan etableres tilknyttet moloen (pbl. §12-7 nr.4).

6. Molohode og knekkpunkt skal belyses. Belysning på molo og brygger må innrettes slik at den ikke virker blendene på sjøfarende (pbl. §12-7, nr.1).
7. Endelig utforming av bryggeanlegg innenfor området skal godkjennes av kommunen ved byggesøknad og søknad om tillatelse etter havn- og farvannsloven (pbl. §12-7, nr.12).
8. Ved søknaden skal det være teknisk beskrivelse som redegjør for (pbl. §12-7, nr.12)
  - a. byggemåte
  - b. plastring av molo og fyllinger
  - c. masseberegninger og dimensjonering for molo og fyllinger
  - d. geotekniske undersøkelser av sjøbunnens bæreevne ift. planlagt tiltak (grunnforhold)

#### **4.5.3 Kombinert formål natur, friluftsliv, fiske og ferdsel (felt VKA1 og 2)**

1. Områdene VKA1 og 2 er almene flerbruksområder som kan nyttes til natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (pbl. §12-7 nr.1).
2. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske, er ikke tillatt. Dette er likevel ikke til hinder for legging og vedlikehold av infrastruktur som ikke er til ulempe for formålet (sjøledninger for vann, avløp, strøm- og telenett mv.) eller etablering av enkeltstående båtfortøyninger/anker (pbl. §12-7 nr.2).
3. Det tillates ingen form for utfylling eller mudring i området (pbl. §12-7 nr.2).
4. Det skal ikke etableres kaier eller flytebrygger i området (pbl. §12-7 nr.2).

## **5 Rekkefølgebestemmelser**

1. Før opparbeiding av veier og teknisk infrastruktur igangsettes, skal det foreligge godkjente planer og avtaler for etablering, drift og vedlikehold av anleggene (pbl. §12-7 nr.10).
2. Før igangsetting av nye tiltak i bebyggelsesområder tillates, skal tilhørende vegger være etablert og ha tilstrekkelig brukbarhet og sikkerhet for bruk. Det kreves ikke at vegger er asfaltert før igangsetting av tiltak (pbl. §12-7 nr.10).
3. Før igangsetting av nye tiltak i reguleringsområdet, skal det søkes om tilkobling til kommunalt vann og avløp (pbl. §12-7 nr.10).
4. Utearealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.

## **6. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

### **6.1 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11 - 8 c)**

#### **6.1.2 Bygningsvern (pbl. § 12-7 nr.6)**

1. Eksisterende bygninger innenfor hensynssone H570\_1 markert med tykk strek er vernet og tillates ikke revet. Vernede bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall (pbl. §12-7 nr.6).
  - a) Fasadeendringer tillates ikke så fremst det ikke er for å føre huset tilbake til opprinnelig stil.
  - b) Mindre nødvendige tiltak kan tillates etter søknad dersom vernehensynet ivaretas.
  - c) Alle planer om utvendig reparasjon av vernede bygg skal godkjennes av Lenvik kommunes byggesaksmyndighet.

- d) Vedlikehold skal ta hensyn til husets opprinnelige stil, når det gjelder former, materialer, proporsjoner, detaljer og målestokk. Likeledes utvendig farge og materialbruk, herunder utforming av dører, vinduer og skilt samt taktekking.
- e) Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Om nødvendig må det utarbeides en plan som ivaretar disse hensyn.
- f) Før de vernede byggene tas i bruk til annet formål, skal de undersøkes for å dokumentere bygningens historie og kartlegge antikvariske elementer.
- g) Interiør i bygningen kan tilpasses moderne standard, men så vidt mulig gjenspeile opprinnelig rominndeling, material- og fargebruk.

### 6.1.2 Angitt hensyn bevaring av kulturmiljø (H570)

1. Områdene H570-1 og H570-2 omfatter bygningsmiljø som er vernet på grunn av sin historiske, antikvariske og miljømessige verdi.
2. Innenfor hensynssonen tillates virksomhet som bestemt gjennom bestemmelsesformål så langt det er forenelig med bygningsmiljøets verneverdi.
3. Vedlikehold av alle bygg i kulturmiljøet skal ta hensyn til husets egne opprinnelige stil, når det gjelder former, materialer, proporsjoner, detaljer og målestokk. Det tillates kun vinduer med sprosser på bygninger hvor sprosser er en opprinnelig del av byggestilen.
4. Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at alle tiltak får en god estetisk utforming, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Fargeforslag skal følge byggesøknaden og godkjennes av kommunen. Kommunen kan forby bruk av farger og fasadematerialer som vil virke særlig fremtredende i landskapsbildet eller skjemmende på annen måte.
5. Det er utarbeidet fargepalett som skal være utgangspunkt for valg av hovedfarger på bygg i området. Følgende fargekoder gjelder: gul: S2050-Y20R, eller S 2060 Y20R, kromoksidgrønn: S 6020-G10Y, rød: S 4050-Y80R eller S 5040-Y80R, jernoksidbrun: S8010-Y50R eller S8010-Y70R, grønn umbra: S8010-G10Y, hvit S0500-N. Andre farger som har vært opprinnelig på bygg tillates.
6. Innenfor hensynssonen kan det oppføres nybygg i form og utseende, materialvalg og detaljrikdom er tilpasset opprinnelig bebyggelsen.
7. Det skal utarbeides en egen skilt- og belysningsplan for området H570-1 sammen med en utomhusplan.
8. Det skal tilstribes minst mulig biltrafikk i området H570-1. Gjennomgangstrafikk tillates ikke, men det tillates nødvendig kjøring til bygningene.
9. Det tillates ikke virksomhet som kan virke skjemmende på kulturmiljøet i hensynssonen. Eksempel på dette er lagring av materiale, oppstillingsplass for maskiner og redskap og midlertidig bebyggelse.
10. Det tillates ikke å mudre/spreng eller fylle ut for å utvide bryggeanlegg. Eksisterende fyllinger kan vedlikeholde og avsluttes ved dagens front.
11. Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter/regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen til uttalelse før sluttbehandling.

## **7. Dokumenter som gis juridisk virkning**

1. Grunnundersøkelse, Orientering geotekniske vurderinger, 17.november 2008, rapportnr. 710747-1 Multiconsult
2. Datarapport – Geotekniske grunnundersøkelse med tilhørende notat. Dokumentkode 10202952 Multiconsult
3. Miljøgeologiske undersøkelser av sjøbunnsedimenter. Dokumentkode 10202952 Multiconsult