

Lenvik kommune
REGULERINGSBESTEMMELSER
for
"Rødbergsodden"
Områderegulering

Bestemmelsene er datert:	24.08.2012
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	30.07.2013 - Grindaker AS 25.09.2015 LK v/ plan og tekniske tjenester (sylfr)
1.gangs utlegging til offentlig ettersyn:	5.11.2012 – 11.02.2013
2. gangs utlegging til offentlig ettersyn:	29.7.2015 – 17.09.2015
Dato for Kommunestyrets vedtak:	22.10.2015 , sak 121/15

§1 Planens formål/hensikt

Hensikten med planen er å sikre naturkvaliteter som friluftsområde, utvikle tomten ved nedlagte Rødbergsodden kystfort og utvikle området til fritidsbebyggelse.

§2 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er vist på plankart. Planområdet omfatter ca. 3900 daa. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrensen.

Området omfatter/berører eiendommene gnr.36, bnr.1, 2, 15, 27, 30, 59, 67, 74, 87, 90, 96, 120, 121, 155 m.fl. i Lenvik kommune. I tillegg til disse bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

§3 Reguleringsformål, jfr. Plan og bygningsloven § 12-5

1. Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Fritidsbebyggelse-frittliggende
Fritidsbebyggelse-konsentrert
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg
Annen veggrunn-grøntareal
Parkeringsanlegg

3. Landbruk natur og friluftsområder samt reindrift

Landbruksformål
Friluftformål

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§4 Hensynssoner i reguleringsplan jfr. Plan og bygningsloven § 12-6

Høyspenningsanlegg

Annen fare H 390 (annen fare – forurensning)

Annen fare H 370 (høyspent)

Annen fare H 310 (ras- og skredfare)

Bevaring kulturmiljø H 570

Bevaring naturmiljø H 560

§5 Generelle bestemmelser (gjelder for hele planområdet)

1. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en godkjent detaljeringsreguleringsplan per delfelt i tråd med regulert byggetrinn § 5.2.. Og som del av dette skal det foreligge godkjent situasjonsplan/utendørsplan som viser plassering og utforming av bebyggelse, veier, VA-anlegg, eksisterende vegetasjon som bevares, håndtering av overvann og materialbruk. Eventuelle rekkefølgebestemmelser fastsettes i detaljreguleringsplan.
Detaljregulering / -prosjektering av VVA-anlegget skal baseres på og være i tråd med føringene i temakart 1 og/eller 2 samt VVA-notat, dat. 4.7.13.
Ved detaljregulering skal relevante funn/fareforhold fra ROS-analysen, sist rev. 8.3.15 nærmere utredes av faglig kvalifisert konsulent. Aktuelle utredninger skal dokumentere eventuelle avbøtende tiltak og at sikkerhetskravene fastsatt i gjeldende forskrift overholdes. Aktuelle utredninger og detaljer ROS skal foreligge før detaljreguleringene legges ut til offentlig ettersyn.
2. Utbyggingen av området skal skje i fire byggetrinn:
Byggetrinn 1 omfatter FB9, FB10, FB11, samt FBk-1, FB1 og FB2
Byggetrinn 2 omfatter FB12 og FB13, samt FB3, FB4, FB5, FB6 og FB7
Byggetrinn 3 omfatter FB14, FB15, FB16, samt FBk-2, FB8
Byggetrinn 4 omfatter FB17, FB18 og FB19.

60% av gjeldende byggetrinn skal være bebyggt før neste byggetrinn påbegynnes. Konkrete rekkefølgebestemmelser ift. vei, vann, avløp og eventuell terrengbearbeidelse fastsettes i detaljreguleringsplan.
I detaljregulering skal det komme fram hvilke anlegg/bebyggelse/tiltak skal være offentlig og hvilke privat/felles.
3. Det skal spesielt legges vekt på terrengtilpasning ved etablering av ny bebyggelse slik at bruk av fyllinger, støttemurer og skjæring i terreng minimaliseres. Nødvendige innmålinger av tomta gjøres for å tilpasse bebyggelsen optimalt. Ulike prinsipp for terreng- og landskapstilpasning samt krav til utforming av tekniske / annen anlegg, installasjon og revegetering skal gå fram av detaljreguleringene. Ved detaljregulering skal bevaringsverdig terrengformasjoner markeres og avsettes som hensynssone naturmiljø.

4. Ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak skal det påses at bebyggelsen får en god form med et materialvalg som i tilstrekkelig grad tar hensyn til planområdets karakter. Bebyggelsen skal gis en harmonisk utførelse mht. formspråk, fargevalg og materialbruk og tilpasses områdets landskapsmessige karakter.
5. Eksisterende vegetasjon som ikke kommer i konflikt med vei og bygg skal sikres under utbygging. Ved detaljregulering skal bevaringsverdig vegetasjon markeres og avsettes som hensynssone naturmiljø.
6. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr.50 (Kulturminneloven) § 8."
7. Energiløsninger for fritidsbebyggelsen kan være elektrisitet, propan og/eller ved. Fremføring av elektrisitet skal skje ved jordkabel. Nye utbyggere skal ta kontakt med nettselskapet for å avklare behov for nettutbygging og utforming av eventuell nettløsning.
8. Høyspentledning skal graves ned i terrenget i sonen med hytter (gjelder felt FB1). Ved utarbeidelse av detaljreguleringen skal regulant/utbygger ta kontakt med nettselskapet for å avklare behov for nettutbygging og utforming av eventuell nettløsning.
9. Ved detaljregulering og plassering av bygninger ol skal det tas hensyn til framtidig havnivåstigning. Ferdig gulvnivå i alle bygninger og anlegg må minimum være 3,5 m over middelvannstand (NN 1954). Unntak gjelder for naust og annen bebyggelse som krever gjennom dens funksjon nær / lav beliggenhet mot sjøen og parkeringskjeller.
Ved søknad om etablering av parkeringskjeller og annen virksomhet i områdene som grenser mot sjø skal det dokumenteres hvordan kjelleren tåler å bli oversvømt pga. langsiktige klimaendringer og tidevannsflo (stormflo).
10. Alle tiltak/byggearbeider langs land og ut i sjøen må i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven behandles etter havne- og farvannslovens av 17. april 2009 nr. 19. Transport og ferdsel må ikke hindres av plassering av fortøyninger, lektere, prammer oppdrettsanlegg mm. Planlagte tiltak som kan skape vesentlig ulempe for den alminnelige ferdsel krever tillatelse fra Kystverket etter tiltaksforskriften.
Det må ikke føres opp bygg og lignende som kan komme til å skjerme for lyset fra fyrlykta på Lille Rødbergsodden. Videre må det ikke etableres noen bygg, installasjoner, oppdrettsanlegg, fortøyninger mm innenfor hver lyktesektor. Planlegges det tiltak som påvirker eventuelle ledninger eller kabler i sjøen må dette avklares med eierne av disse.
11. Før søknad om utfylling / mudring i sjøen kan behandles etter PBL skal det foreligge tillatelse fra Fylkesmannen i Troms etter forurensningsloven / -forskrift.

§6 Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse-frittliggende boligbebyggelse

1. Eksisterende bebyggelse opprettholdes som frittliggende boligbebyggelse.
2. Bebyggelse skal oppføres som boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Boligene skal benyttes til helårs beboelse. Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om det ikke skal føres opp samtidig med dette. Ved behandling av byggesøknader skal kommunen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Bebyggelse skal tilpasses de stedlige forhold. Eksisterende bebyggelse kan bygges om og til etter gjeldende regler.
3. Tillatt maksimalt bebygd areal (alle bygg på tomta, iberegnet parkeringsareal) er %-BYA = 25 %. Maks. bygningshøyde og byggegrense reguleres gjennom bestemmelser i PBL og dens forskrift som gjelder til en enhver tid.

§7 Bebyggelse og anlegg – Fritidsbebyggelse – Fellesbestemmelser

1. Bebyggelse skal oppføres som fritidsbebyggelse.
2. For disse områdene skal det utarbeides detaljreguleringsplan før utbygging, jfr. plan og bygningslovens § 12-3.
3. Planen viser områder det kan plasseres fritidsbebyggelse i. Endelige tomtegrenser og tomtestørrelser utarbeides sammen med detaljreguleringen og fastsettes gjennom oppmåling og ved utstedelse av målebrev. Det kan oppføres en fritidsbolig på hver tomt. Planlagte tomter tillates ikke delt opp.
4. Grad av utnytting skal beregnes i m²-BYA og fastsettes i detaljreguleringen. Det samme gjelder krav om høyder.
5. Byggegrense mot regulert vei er 3 meter, mot regulert friluftsområde 8 meter og mot nabogrense normalt 4 meter, dersom det ikke reguleringsplanen viser noe annet.
6. Utkjørsel mot veg må ivareta frisiktsoner jfr. SVV veinormaler og skal godkjennes av kommunen.
7. Ved detaljregulering skal eksisterende turløype, stier hensyn tas.
8. Ved detaljreguleringen skal de høyeste terrengformasjonene og kollene innenfor FB-områdene hensyn tas som bevaringsverdig landskapselementer. Toppene/kollene skal ikke bebygges, og det skal legges til rette for allmenadkomst til disse høydeformasjonene/utsiktspunktene.
9. Feltgrenser kan justeres noe under detaljregulering uten at dette går på bekostning av helheten.

§8 Bebyggelse og anlegg – Fritidsbebyggelse - Frittliggende (FB 1 – FB 19)

1. Bebyggelse skal oppføres som frittliggende fritidsbebyggelse.

§9 Bebyggelse og anlegg – Fritidsbebyggelse-konsentrert (FBk 1 – FBk 2)

1. Bebyggelse skal oppføres som konsentrert fritidsbebyggelse.
2. Ved detaljregulering skal det legges til rette for offentlig P-anlegg innenfor området.

§10 Bebyggelse og anlegg – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

1. For dette området skal det utarbeides detaljplan før utbygging, jfr. plan og bygningslovens § 12-3. Det skal utarbeides felles detaljreguleringsplan for området jfr. regulert utbyggingstrinn.
2. Krav til maks % BYA, tillatt bebyggelse mm fastsettes i detaljreguleringsplan.
3. Det tillates etablering av flytebrygge, miljøstasjon, klubbhus el.
4. I området tillates oppføring av molo. Før etablering av molo må det foreligge geoteknisk grunnundersøkelse som kartlegger sjøbunnens bæreevne.

§11 Bebyggelse og anlegg – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1. For dette området skal det utarbeides detaljplan før utbygging, jfr. plan og bygningslovens § 12-3. Det skal utarbeides felles detaljreguleringsplan for området jfr. regulert utbyggingstrinn.. Ved utarbeidelse av plan skal det tas særlige hensyn slik at en unngår en privatiserende effekt mot vannet. Detaljreguleringen skal legge til rette for at tilgrensende strandsone/sjøareal blir allmenn tilgjengelig og det skal legges til rette for offentlig parkering i området.
5. Området er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. I framtidig plan skal den konkrete bruken / formål fastlegges.
2. Tillatt maksimalt bebygd areal (alle bygg på tomta, iberegnet parkeringsareal) skal angis i %-BYA.
3. Det må utarbeides eget temakart landskapsplan for området, i forbindelse med detaljreguleringen.

§12 Bebyggelse og anlegg – Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – kombinert camping/fritidsformål

1. For dette området skal det utarbeides detaljplan før utbygging, jfr. plan og bygningslovens § 12-3. Det skal utarbeides felles detaljreguleringsplan for området jfr. regulert utbyggingstrinn.. Ved utarbeidelse av plan skal det tas særlige hensyn slik at en unngår en privatiserende effekt mot vannet.
2. Området kan benyttes til utmarksbasert reiseliv. I framtidig plan skal den konkrete bruken / formål fastlegges.
3. Innenfor området tillates oppstilling av bobiler og oppføring av fritidsboliger.
4. Innen området kan det oppføres anlegg for lek og rekreasjon (som ATV-bane og minigolf).
5. Det tillates vinterlagring av båter innenfor området.

§13 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kjøreveg Sa1, A1 og A2

1. For dette området skal det utarbeides detaljplan før utbygging, jfr. plan og bygningslovens § 12-3. Det skal utarbeides felles detaljreguleringsplan for området; jfr. regulert utbyggingstrinn. Ved utarbeidelse av plan skal det tas særlige hensyn slik at en unngår en privatiserende effekt mot vannet.
2. Viktige veiføringer skal prøvestikkes før endelig fastlegging i detaljplan.

3. Veienes kurvatur og bredde fremgår av planen. Planen viser senterlinjen, skulderkant og sideareal. Mindre justeringer av veienes vertikalkurvatur kan foretas i forbindelse med detaljregulering/teknisk prosjektering.
4. Veifyllinger (skal ikke ha større helling enn 1:2 og) skal jordslås og beplantes eller tilsås med stedegen vegetasjon.
5. Avkjørsler fra vei og privat felles vei skal utformes i henhold til SVV veinormalene. Avkjørsler kan ikke ha større stigning inn til garasje/ gårdsplass enn 12 % (1:8). De første 2 meter fra veikant skal falle 5 cm. Fri sikt i hver retning skal være minst 4 x 25 meter, målt i avkjørselens senterlinje.
6. Sa1 – Samleveg – skal være offentlig veg - Regulert kjørebane 5 meter, skulder 0,25 m, grøfteareal 3 m. Eksisterende veg Sa1 opprettholdes som offentlig kjøreveg.
7. A1 skal være felles adkomst til landbruksområde, småbåtanlegg med felles parkeringsanlegg, kombinert bebyggelse og anleggsformål, fritidsbebyggelse FB2-FB8, FBk1-FBk2 og friluftsområde. o_A1 - Adkomstveg nedre område. Regulert vegbredde 5 meter, skulder 0,25 m, grøfteareal 2 m. f_A1 - Adkomstveg nedre område. Regulert vegbredde 5 meter, skulder 0,25 m, grøfteareal 2 m.
8. A2 - Adkomstveg øvre område. Regulert vegbredde 5 3 meter, ~~skulder 0,25 m~~, grøfteareal ~~2~~ 1,5 m. A2 skal være felles adkomst til FB9-FB20 og friluftsområde.
9. Vei A1 og A2 videreføres til snuplass dimensjonert for lastebil (L) ved planlegging og gjennomføring av områdene.

§14 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Annen veggrunn grøntareal

1. Innenfor området kan det legges/ settes opp anlegg for teknisk infrastruktur som veglys og kabelskap, o.l.

§15 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Parkeringsanlegg P1 og P2

1. Innenfor området ~~kan~~ skal det legges/ settes opp anlegg for parkering og teknisk infrastruktur.
2. Områdene skal inngå i felles detaljreguleres, jfr. regulert utbyggingstrinn.

§16 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift – Landbruk

1. Områdene avsettes til jord- og skogbruksformål.
2. I avsatt landbruksområdet kan ikke tiltak etter plan- og bygningslovens kapittel 20, og som ikke er knyttet til stedbunden næring (landbruk) finne sted.
3. Eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse innenfor området kan bygges ut med inntil 100 m² BYA. Bruksendring til annet formål tillates ikke.

§17 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift – Friluttsformål

1. Området kan benyttes av allmennheten til friluttsformål.
2. Innen friluftsområdene, som er vist i planen, er det ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp bygg eller anlegg som er til hinder for bruken av området som friluftsområde.
3. Tiltak som fremmer bruk av friluftsområdet tillates. Etablering av tiltak forutsetter tillatelse etter PBL. Ved behandling av slike bygge- /

dispensasjonssøknader innenfor NGI aktsomhetsområde for snø- og steinskred; jfr. ROS-analyse skal det foreligge rapport som dokumenterer at tiltaksområdet er tilfredsstillende ift. sikkerhetskrav fastsatt i teknisk forskrift før tillatelsen kan gis.

4. I forbindelse med etablering av fritidsboliger tillates nødvendige terrenginngrep for å opparbeide veiadkomst og parkering i tråd med framtidig detaljregulering og Temakart 1 og/eller 2. Istandsettes og revegeteres med stedegen vegetasjon skal fastlegges ved detaljregulering.
5. Ved behandling av søknad om utbygging eksisterende fritidsbebyggelse innenfor NGI aktsomhetsområde for snø- og steinskred; jfr. ROS-analyse skal det foreligge rapport som dokumenterer at tiltaksområdet er tilfredsstillende ift. sikkerhetskrav fastsatt i teknisk forskrift før tillatelsen kan gis.

§18 Bruk og vern av sjø og vassdrag – Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

1. Områdene inngår som friluftsområde i sjø. Det tillates ikke inngrep eller tiltak i denne sonen. Området kan benyttes av allmennheten til Friluftsmål.

§19 Hensynssoner i reguleringsplan- Høyspenningsanlegg H370

1. Gjelder eksisterende høyspentlinje. Innenfor området angitt som hensynssone H_370_-Høyspent der det ikke tillatt med bolig-, næring eller fritidsbebyggelse uten nærmere vurdering av strålefare. Netteier/utbygger/regulant skal ved oppføring av nye høyspentanlegg eller oppgradering av eksisterende anlegg utrede om magnetfeltet i nærliggende bygg kan bli høyere enn 0,4 µT. Alternative løsninger for å redusere felt skal i så fall vurderes opp mot kostnader og andre ulemper. Det samme kravet gjelder for den som er ansvarlig for planlegging og oppføring av nye bygg, hovedsakelig bygninger for varig opphold og boliger, nær eksisterende høyspentledninger. Avstandsretningslinjer fra Strålevernets veilederen skal hensyn tas ved reguleringsarbeid.

§20 Hensynssoner i reguleringsplan- Annen fare H390

1. Gjelder områder hvor det er påvist forurensning i grunn. Behovet for rydding skal utredes nærmere i detaljregulering. (Anvisninger gitt i Klima- og forurensningsdirektoratets veileder «Tilstandsklasser for forurenset grunn» A 2553/2009 skal følges.) Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§21 Hensynssoner i reguleringsplan- ras- og skredfare H310

1. Innenfor regulert faresone snøskred tillates ingen utbygging / etablering av tiltak og anlegg. Alternativ skal det ved utarbeidelse av detaljreguleringen utføres en undersøkelse som avkrefter risikoforholdet. Detaljert undersøkelse skal utarbeides av fagkyndige og den skal dokumentere at området er tilstrekkelig

sikkert i tråd med kravene fastsatt i teknisk forskrift som gjelder til en enhver tid.

§22 Hensynssoner i reguleringsplan – Bevaring kulturmiljø H570

1. Gjelder de militære installasjonene etter kystfortet. Disse nyere tids kulturminner skal bevares, det skal ikke gjøres inngrep som skjemmer det militærhistoriske landskapet.
2. Det er ikke tillatt med inngrep innenfor hensynssone «det gamle skolevei». Mindre tiltak, som fremmer friluftslivet, allmenntilgjengelighet og UU av veien tillates. Kommunen skal uttale seg/gir tillatelse før slike tiltak kan etableres.
3. I byggesaksbehandlingen skal det vektlegges at det tas hensyn til eksisterende bebyggelse og landskap.

§23 Hensynssone i reguleringsplan – Bevaring kulturmiljø H570

1. Gjelder gamle skolevei. Stien/veien skal bevares, det skal ikke gjøres terrenginngrep, fjernes vegetasjon eller settes i verk bygge- og anleggstiltak som skjemmer denne typen kulturmiljø eller er til hinder for fri ferdsel langs stien.

§24 Hensynssoner i reguleringsplan – Bevaring naturmiljø H560

1. Gjelder vassdragene med tilhørende kantvegetasjon. Områdene skal bevares, det skal ikke gjøres terrenginngrep, fjernes vegetasjon eller settes i verk bygge- og anleggstiltak som skjemmer denne typen naturmiljø eller er til hinder for fri ferdsel langs vassdragene.

§25 Rekkefølgebestemmelser

1. Utbyggingen av området planlegges i fire byggetrinn:
Byggetrinn 1 omfatter FB9, FB10, FB11, samt FBk-1, FB1 og FB2
Byggetrinn 2 omfatter FB12 og FB13, samt FB3, FB4, FB5, FB6 og FB7
Byggetrinn 3 omfatter FB14, FB15, FB16, samt FBk-ss2 og FB8
Byggetrinn 4 omfatter FB17, FB18 og FB19
2. Min. 60% av gjeldende byggetrinn skal være bebygd før neste byggetrinn påbegynnes.
3. Detaljreguleringsplanene skal fastlegge rekkefølgekrav ift. ferdigstilling vei, vann, avløp og annen teknisk infrastruktur.

- SLUTT -

Lenvik kommune, den 25.9.2015

Utarbeidet av:

Grindaker as landskapsarkitekter
Lenvik kommune v/ Plan og tekniske tjenester