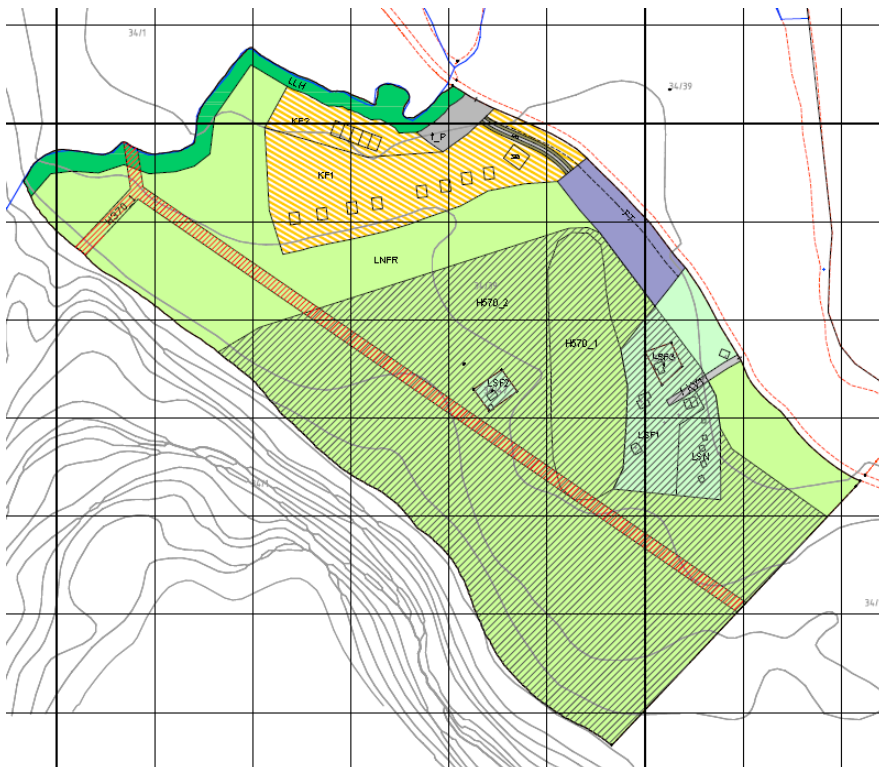


DETALJREGULERING FOR TOUR GRENSE JAKOBSELV

PLANIDENT 2012006

REGULERINGSBESTEMMELSER



Planens ID:	2012006
ArkivsakID WebSak:	09/2199
Varsel om oppstart:	22.03.12
1.gangs behandling:	24.01.13 Utvalg for Plan og Samferdsel 005/13
Utlagt til offentlig ettersyn:	25.01.13-11.03.13
Dato for siste revisjon:	06.03.14
2.gangs behandling:	27.03.14 Utvalg for Plan og Samferdsel 036/14
Dato for vedtak i kommunestyret:	30.04.14 Kommunestyret 027/14

Innhold

§1.	PLANENS INTENSJON.....	4
§2.	GENERELT	4
2.1	Formål og hensynssoner i planen	4
	Hensynssoner	4
§3.	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	5
3.1	Parkeringsplass f_P1	5
§4.	FELLESBESTEMMELSER	5
4.1	Terrengtilpasning	5
4.2	Vegetasjon.....	5
4.3	Kulturminner	5
4.4	Elektrisitetsforsyning og anlegg for vann og avløp	5
§5.	BEBYGGELSE OG ANLEGG	6
5.1	KF1: Kombinert formål – Frittliggende Fritidsbebyggelse/utleiehytter	6
5.1.1	Generelt	6
5.1.2	Krav til dokumentasjon før fradeling og utbygging	6
5.1.3	Plassering og utforming av bebyggelse og anlegg.....	7
5.2	KF2: Kombinert formål – Konsentrert fritidsbebyggelse/utleiehytter .	7
5.2.1	Generelt	7
5.2.2	Krav til dokumentasjon før utbygging	8
5.2.3	Plassering og utforming av bebyggelse og anlegg.....	8
5.3	FT: Område for fritids- og turistformål	8
§6.	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	9
6.1	KV: Kjøreveg.....	9
6.2	P: Parkering	9
§7.	LNFR	10
7.1	LNFR-område med bestemmelser om spredt fritidsbebyggelse (LSF)	10
7.1.1	Generelt for spredt fritidsbebyggelse:	10
7.1.2	LSF1.....	10
7.1.3	LSF1 og LSF2	10
7.2	LNFR-område med bestemmelser om spredt næringsbeb (LSN)	10
7.3	LNFR-område med særlige landskapshensyn (LLH).....	11
§8.	HENSYNSSONER.....	11
8.1	Faresoner.....	11
8.1.1	H370: Høyspenningsanlegg	11
8.2	Sone for angitte, særlige hensyn.....	11
8.2.1	H570 Bevaring kulturmiljø.....	11

§1. PLANENS INTENSJON

Planens intensjon er å

- 1) legge til rette for etablering av en reiselivsbedrift på eiendommen gnr.34, bnr.39, med utbygging av inntil 13 nye fritidsboliger – 8 frittliggende og 5 i rekke. Fritidsboligene tenkes brukt både som private hytter og som utleieenheter. I tilknytning til fritidsboligene skal det også legges til rette for etablering av servicebygg, parkeringsplass samt oppstillingsplass for bobiler og campingvogner.
- 2) ivareta hensynet til eksisterende fritids- og næringsbebyggelse innenfor planområdet, herunder sikre adkomst og gi bestemmelser knyttet til utnyttelsesgrad, estetikk mm
- 3) ivareta hensynet til andre interesser i planområdet, herunder kulturminner, naturverdier, sikkerhet mot fare mm

Tiltakshavers planer for etablering og gjennomføring er nærmere redegjort for i planbeskrivelsens kapittel 1.1.

§2. GENERELT

2.1 Formål og hensynssoner i planen

Området er regulert til følgende arealformål og hensynssoner, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-5 og 12-6. SOSI-koder er angitt i parentes:

Bebyggelse og anlegg

- KF1:** Kombinert formål (1800)
- Frittliggende fritidsbebyggelse (1121) og
 - Utleiehytter (1171)
- KF2:** Kombinert formål (1800)
- Konsentrert fritidsbebyggelse (1122) og
 - Utleiehytter (1171)
- FT:** Fritids- og turistformål (1170)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- KV1:** Kjøreveg (2011)
- KV2:** Kjøreveg (2011)
- P:** Parkering (2080)

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

- LNFR:** Landbruks-, natur- og friluftsliv, samt reindrift (5200)
- LSF:** LNFR-område med bestemmelser om spredt fritidsbebyggelse (5220)
- LSN:** LNFR-område med bestemmelser om spredt næringsbebyggelse (5230)
- LLH:** LNFR-område med særlige landskapshensyn (5500)

Hensynssoner

Følgende hensynssoner er benyttet i planområdet:

- Faresone – Høyspentanlegg (H370)
- Sone med særlige hensyn – Bevaring kulturmiljø (H570)

§3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Parkeringsplass f_P1

Parkeringsplass f_P er felles for KF1 og KF2 (fritidsboliger og servicebygg), og skal opparbeides i takt med utbyggingen av disse områdene. Jf illustrasjonsplan i planbeskrivelsen, se figur 12.

§4. FELLESBESTEMMELSER

4.1 Terrengtilpasning

Terrenginngrep i forbindelse med realisering av tiltak i planområdet skal generelt begrenses og utbygging skal skje mest mulig skånsomt. Berørte arealer skal bearbeides og tilpasses tilstøtende terreng både når det gjelder arrondering og vegetasjonsetablering.

4.2 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad, og skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging. Ved eventuell tilsåing av berørte arealer skal det benyttes stedegen vegetasjon.

4.3 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnevernet ved Sametinget og Finnmark fylkeskommune omgående, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8 annet ledd. Jf forøvrig punkt 8.2 om hensynssone H570: Bevaring av kulturmiljø.

4.4 Elektrisitetsforsyning og anlegg for vann og avløp

- a) Etter godkjenning fra kommunen kan det framføres vann til hyttene i området med utgangspunkt i tilfredsstillende vannkilde. Før det kan legges inn vann i hyttene, skal det foreligge godkjent utslippstillatelse.
- b) Det skal utarbeides en felles og helhetlig plan for vann- og avløpsløsning for området. Planen skal forelegges kommunen for godkjenning før aktuelle bygninger/tiltak kan tilknyttes anlegget. Dette gjelder også eventuelle tømmeanlegg for septik innenfor område Fritids- og turistformål (FT)
- c) I hytter hvor det ikke installeres vannklosett, skal det installeres avløpsfritt biologisk toalett eller forbrenningstoalett.
- d) Det tillates etablert tilkobling til strøm etter felles plan for tiltak/bygninger i område for KF1, KF2 og FT. Planen skal forelegges kommunen for godkjenning før aktuelle bygninger/tiltak kan få strømtilknytning.

- e) Alle kabler skal legges i jord. Luftstrek tillates ikke. I denne forbindelse vises det spesielt til bestemmelsen punkt 8.2 om kulturminner og kulturmiljø.
- f) Traséer for kabler og ledninger skal i størst mulig grad være felles og samordnes med øvrige fysiske terrenginngrep innenfor planområdet, som eksempelvis gangstier.

§5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 KF1: Kombinert formål – Frittliggende Fritidsbebyggelse/utleiehytter

5.1.1 Generelt

- a) Innenfor område KF1 tillates det oppført inntil 8 frittliggende utleiehytter, samt servicebygg med restaurant/spisested med fasiliteter for campingturister. Utleiehyttenes plassering er skissert på plankartet med den nøyaktigheten som det relativt grove kartgrunnlaget muliggjør. Detaljering utover dette forutsettes gjort på byggesaksnivå.
- b) Det tillates fradelt en tomt på 300-1000 m² rundt hver av utleiehyttene. Tomtene skal etableres "frittliggende", dvs uten felles grense med nabotomtene.
- c) Det tillates ikke opparbeidet kjøreveger innenfor KF1. Adkomst fra felles parkeringsplass f_P til utleiehyttene skal skje via enkle gangstier som tillates opparbeidet med en bredde på ca 1 meter.
- d) På hver tomt tillates det etablert totalt 4 bygninger med et samlet BRA på 150m²:
 - 1. En hovedbygning på én etasje, med inntil 120 m² bruksareal (BRA)
 - 2. Inntil 3 uthus (inkludert vedbod, do, anneks ol).
- e) Hyttene tillates oppført med hems.
- f) Servicebygget skal oppføres innenfor området som er merket med SB. Tillatt BRA: Inntil 350 m².
- g) Inngjerding av tomter/fritidsbebyggelse, eller oppføring av andre stengsler er ikke tillatt.

5.1.2 Krav til dokumentasjon før fradeling og utbygging

Som grunnlag for tillatelse til fradeling skal det utarbeides en enkel tomtedelingsplan som i hensiktsmessig målestokk viser

- Plassering og størrelse på tomter
- Plassering og utforming av interne gangstier
- Plassering av eventuelle kabler

Nærmere konkretiseringer gjøres i forbindelse med den enkelte fradelings- og byggesak.

5.1.3 Plassering og utforming av bebyggelse og anlegg

- a) Bygningene skal ha en god estetisk utforming. Møneretning og byggets plassering på tomte skal tilpasses stedlig topografi på best mulig måte.
- b) Tillatt mønehøyde er 5 meter med mindre det skal bygges økohus som krever ekstra takhøyde. Da er tillatt takhøyde inntil 5,5 meter. Det tillates saltak med takvinkel mellom 18 og 32 grader.
- c) Bebyggelsen skal fundamenteres på ringmur eller påler. Høyden på fundamentene skal ikke overstige 50 cm over gjennomsnittlig terreng.
- d) Materialbruk og fargesetting skal bidra til god stedstilpasning og hindre sjenerende nær- og fjernvirkning. Det skal benyttes matte jord- eller sandfarger. Det tillates ikke takteking som gir blanke flater.
- e) Anneks/uthus skal tilpasses hovedbygning/hytte med hensyn til materialvalg, form og farge for å gi et enhetlig uttrykk.
- f) Servicebygget skal tilrettelegges i henhold til krav om universell utforming. Dette gjelder også gangstier til servicebygget.

5.2 KF2: Kombinert formål – Konsentrert fritidsbebyggelse/utleiehytter

5.2.1 Generelt

- a) Innenfor område KF2 tillates det oppført inntil 5 utleiehytter i rekke. Utleiehyttenes plassering er skissert på plankartet med den nøyaktigheten som det relativt grove kartgrunnlaget muliggjør. Detaljering utover dette forutsettes gjort på byggesaksnivå.
- b) Det tillates ikke opparbeidet kjøreveger innenfor området. Adkomst fra parkeringsplass til hytter/tomter skal sikres ved opparbeidelse av enkle gangstier med bredde på 1 meter.
- c) Hver av utleiehyttene skal bestå av et bygg med BRA inntil 150 m², maksimalt 750 m² samlet for alle fem.
- d) Hyttene tillates oppført med hems.
- e) Inngjerding av hytter/tomter eller oppføring av andre stengsler er ikke tillatt.

5.2.2 Krav til dokumentasjon før utbygging

Før utbygging/i forbindelse med byggesaken skal det utarbeides en enkel situasjonsplan som viser hovedtrekk med hensyn til:

- Plassering av bygninger
- Plassering og utforming av interne gangstier
- Eventuelle kabler og ledninger
- Eventuelle terrenginngrep og terrengtilpasning

5.2.3 Plassering og utforming av bebyggelse og anlegg

- a) Bygningene skal ha god estetisk utforming. Møneretning og plassering skal tilpasses tomtens topografi på en best mulig måte.
- b) Tillatt mønehøyde er 5 meter med mindre det skal bygges økohus som krever ekstra takhøyde. Da er tillatt takhøyde inntil 5,5 meter. Det tillates saltak med takvinkel mellom 18 og 32 grader.
- c) Bebyggelsen skal fundamenteres på ringmur eller påler. Høyden på fundamentene skal ikke overstige 50 cm over gjennomsnittlig terreng.
- d) Materialbruk og fargesetting skal bidra til god stedstilpasning og hindre sjenerende nær- og fjernvirkning. Det skal benyttes matte jord eller sandfarger. Det tillates ikke taktekking som gir blanke flater.
- e) Minst 2 av hyttene skal tilrettelegges i henhold til krav om universell utforming. Dette gjelder også gangstier til disse hyttene. Disse hyttene skal lokaliseres så nær parkeringsplass som mulig.

5.3 FT: Område for fritids- og turistformål

- a) Innenfor dette området tillates det opparbeidet oppstillingsplass for bobiler og campingvogner. Plassen tillates opparbeidet enten med grusdekke eller asfalt. Jf illustrasjonsplan i planbeskrivelsens figur 9.
- b) Innenfor området kan det etableres inntil 20 oppstillingsplasser/parkeringsplasser. Hver oppstillingsplass skal etableres frittliggende med god avstand til tilgrensende plass.
- c) Det kan opparbeides enkle gangstier med bredde på 1 meter innenfor området. Det kan opparbeides gangsti fra oppstillingsplassene til område for fritidsbebyggelse og servicebygg mot nord.
- d) Minimum to oppstillingsplasser skal være utformet for personer med bevegelsehemninger eller andre særskilte behov (funksjonshemninger). Eventuelle gangstier innenfor området skal utformes i henhold til krav om universell utforming.
- e) Innenfor området tillates etablert tømmeanlegg for septik fra bobiler/campingvogner.

- f) Før utbygging innenfor området skal det utarbeides situasjonsplan som skal godkjennes av kommunen. Situasjonsplanen skal vise og ivareta følgende:
- Utforming av oppstillingsplass med interne kjøreveger, snuplass og parkeringsplasser
 - Plassering og utforming av eventuelt tømmeanlegg for septik
 - Plassering og utforming av interne gangstier
 - Eventuelle kabler og ledninger
 - Eventuelle terrenginngrep og terrengtilpasning
 - Snøopplag
- g) Innenfor området tillates for øvrig oppført konstruksjoner, anlegg og utstyr som har naturlig tilknytning til turistvirksomheten, slik som stier, bål plass, bord/benker og lignende.

§6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 KV: Kjøreveg

- a) f_KV1 er felles adkomstveg for eiendommene gnr. 34, bnr. 39, 47 og 55. Vegen skal ha enkel standard med grusdekke.
- b) KV2 er en privat veg til bobiloppstillingsplassen på FT. Vegen tillates opparbeidet enten som grusveg eller med asfalt.

6.2 P: Parkering

- a) I området f_P1 skal det opparbeides felles parkeringsplass for KF1 og KF2.
- b) Det skal etableres en oppstillingsplass per utleiehytte i KF1 og KF2, og minimum 5 oppstillingsplasser for servicebygget. Det skal også opparbeides plass til gjesteparkering i nødvendig grad.
- c) Minimum fire oppstillingsplasser skal være utformet for personer med bevegelseshemninger eller andre særskilte behov (funksjonshemninger).
- d) Avkjørselen fra fv 886 skal utformes og vedlikeholdes i henhold til krav i vegnormalene. Eksakt lokalisering av avkjørsel fastlegges i forbindelse med etablering av parkeringsplassen.
- e) Parkering for eiendommene 34/47 og 34/55 forutsettes å være slik den er i dag. 34/47 bruker gammel adkomstveg som går over 34/39 til parkering, og 34/55 parkerer på egen eiendom. Jf figur 13 i planbeskrivelsen.

§7. LNFR

(LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, SAMT REINDRIFT)

7.1 LNFR-område med bestemmelser om spredt fritidsbebyggelse (LSF)

7.1.1 Generelt for spredt fritidsbebyggelse:

- a) Det tillates ikke oppført nye fritidsboliger i de tre områdene som er regulert til spredt fritidsbebyggelse, LSF.
- b) Eksisterende byggestil skal følges ved nybygg, påbygg og tilbygg på eksisterende bebyggelse innenfor området, både mht formspråk, volum og plassering.
- c) Ved endringer på gjenreisningsbebyggelse, skal dette gjøres i tråd med dennes opprinnelige stiluttrykk. Fasadeutforming, fasadematerialer, taktekke, vindustype, utvendig kledning og annen detaljering skal respekteres. Tilbygg, påbygg og nybygg kan nytolke og videreutvikle gjenreisningsbebyggelsen, men skal fortsatt ha respekt for hovedbyggets opprinnelige uttrykk.

7.1.2 LSF1

LSF1 omfatter eksisterende gårdstun på hovedeiendommen. Bygningsmassen omfatter våningshus som benyttes som fritidsbolig, tre garasjer og en fjøs.

- a) Det tillates nødvendig vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen.
- b) Tillatt BRA på hovedbygget er 120m².
- c) Det tillates ikke oppført nye uthus/garasjer/fjøs, men de eksisterende bygningene tillates vedlikeholdt og renoverert i nødvendig grad.

7.1.3 LSF2 og LSF3

LSF2 (34/47) og LSF3 (34/55) omfatter to eksisterende hyttetomter. Tomtene er bebygget med hver sin fritidsbolig.

- a) Det tillates nødvendig vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen. Her gjelder samme krav til bebyggelsens omfang og utforming som for KF1, jf bestemmelsenes 5.1.1 pkt d og e og 5.1.3 a-e.
- b) Eiendom 34/47 og 34/55 skal bruke adkomstveg vist på figur 13 i planbeskrivelsen. Traseen skal holdes i enkel standard med grusdekke.
- c) Det tillates ikke igangsatt tiltak på LSF2 (34/47) før forholdet til snøskred er avklart, jf ROS-analysen i vedlegget

7.2 LNFR-område med bestemmelser om spredt næringsbebyggelse (LSN)

LSN omfatter området hvor fem eldre campinghytter er lokalisert.

- a) Det tillates nødvendig vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen.
- b) Det tillates ikke oppført ny næringsbebyggelse i område regulert til LSN.

7.3 LNFR-område med særlige landskapshensyn (LLH)

Område for særlige landskapshensyn skal sikre at et vegetasjonsbelte langs Storbekken ivaretas.

§8. HENSYNSSONER

8.1 Faresoner

8.1.1 H370: Høyspenningsanlegg

Innenfor en avstand på 6,5 meter fra ytterste leder på hver side av høyspentlinja er ikke tillatt å føre opp bygninger for permanent opphold av mennesker eller dyr.

8.2 Sone for angitte, særlige hensyn

8.2.1 H570 Bevaring kulturmiljø

Det er lagt inn to soner under bevaring av kulturmiljø;

H570_1 (indre sone):

- I dette området kan ingen sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje, uten at det er lovlig etter kulturminnelovens § 8.
- Det er ikke tillatt med noen form for bål/leirplasser innenfor dette området
- Tiltakshaver har et særlig ansvar for å påse at bruk av området foregår på en slik måte at bestemmelsene ovenfor overholdes. Dette gjelder også stidannelser.

H570_2 (ytre sone):

- Dersom det planlegges nye tiltak innenfor området, må søknad sendes Kulturminnemyndighetene først. Det kan da bli nødvendig å foreta befarings for å sikre at nye tiltak ikke er i konflikt med kulturminneloven.