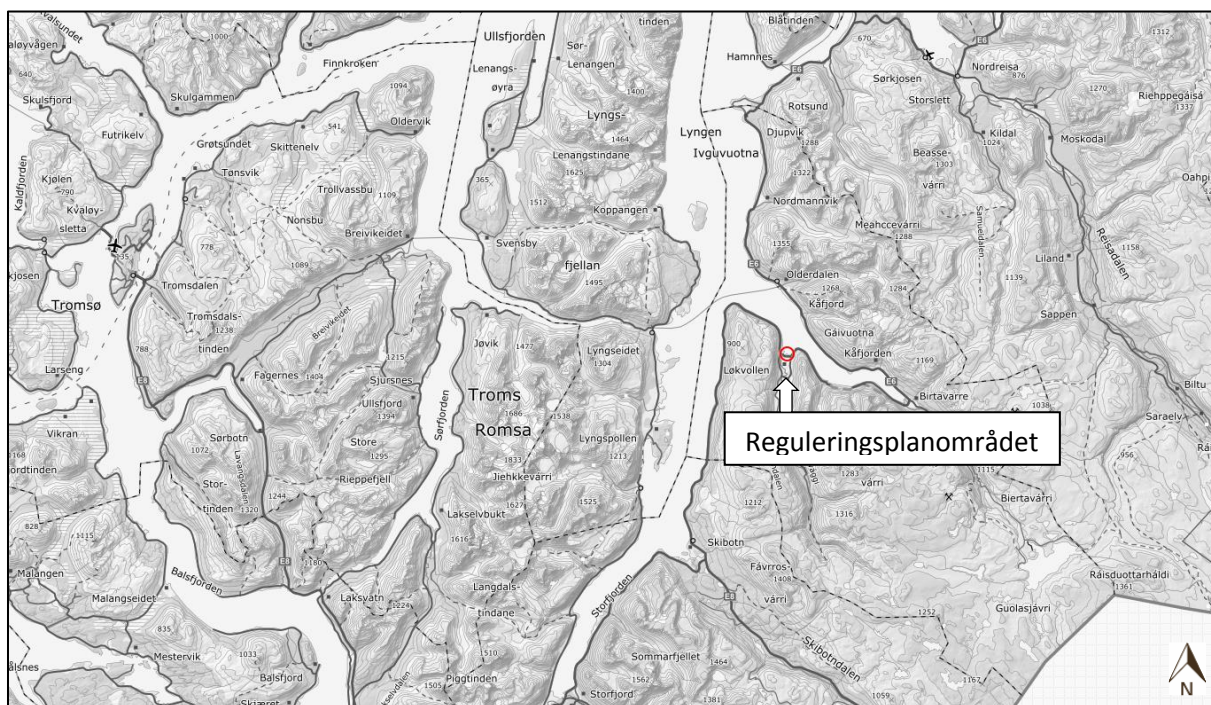


Reguleringsplan for Manndalen Sjøbuer

REGULERINGSBESTEMMELSER



Gáivuona suohkan
Kåfjord kommune
Kaivuonon komuuni

Sluttbehandling i formannskapet 9. mars 2018
Sluttbehandling i kommunestyret 3. mai 2018

INNHOLD

§ 1	Generelt	03
1.1	Gyldighetsområde	03
1.2	Hovedhensikt med reguleringsplanen	03
1.3	Formål og hensynssoner i planforslaget	03
§ 2	Bestemmelser til arealformål	03
2.1	Fellesbestemmelser	03
2.1.1	Bebyggelse	03
2.1.2	Universell utforming	04
2.1.3	Geotekniske vurderinger	04
2.1.4	Havnivåstigning/stormflo	04
2.1.5	Støy	04
2.1.6	Rekkefølgebestemmelser	04
2.1.7	Kulturminner og aktsomhetsplikten	04
2.2	Bestemmelser til bygg og anlegg	04
2.2.1	Fritid og turisme BFT	04
2.2.2	Utleiehytter BUI	05
2.3	Bestemmelser til samferdsel og teknisk infrastruktur	05
2.3.1	Samferdsel og infrastruktur S	
2.3.2	Kai SK	05
2.3.3	Kjøreveger VS	05
2.3.4	Annet veggrunn – tekniske anlegg	05
2.3.5	Parkering SPA	05
2.4	Bestemmelser til grøntstruktur	05
2.4.1	Tursti GT	05
2.4.2	Friområde GF	05
2.4.3	Lekeplass	05
§ 3	Bestemmelser til Hensynssoner	06
3.1	Oppskyllingshøyde fjellskred	06

§1 GENERELT

1.1 Gyldighetsområde

- a) I henhold til plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankart, datert 9/11 2017.

Retningslinje - andre lover. Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan og bygningsloven. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tiltak i sjø må behandles etter forurensningsloven og Havne- og farvannsloven i tillegg til plan og bygningsloven.

1.2 Hovedhensikt med reguleringsendringen

- Endring av vegtraseen til havna
- Tilrettelegge for utvidelse av Manndalen Sjøbuer.

1.3 Formålene i planforslaget

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

- | | | |
|--------------------------|------------|--------|
| • Fritid og turistformål | kode: 1170 | BFT1-2 |
| • Utleiehytter | kode: 1171 | BUH1-2 |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

- | | | |
|--------------------------------------|------------|-------|
| • Samferdselsanlegg og infrastruktur | kode: 2001 | S1 |
| • Kai | kode: 2041 | SK1 |
| • Veg | kode: 2010 | SV1-2 |
| • Annet veggrunn – tekniske anlegg | kode: 2018 | SVT |
| • Parkering | kode: 2080 | SPA1 |

Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr. 3)

- | | | |
|-------------|------------|-------|
| • Tursti | kode: 3031 | GT1-2 |
| • Friområde | kode: 3040 | GF |

PBL § 12-6 - Hensynssoner

- | | | |
|------------------------------------|--------|--|
| • Oppskyllingshøyde for fjellskred | H320_1 | |
|------------------------------------|--------|--|

§ 2 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

2.1 Fellesbestemmelser

2.1.1 Bebyggelse

- a) Bygningene skal gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet. (§ 12-7, nr. 1)

2.1.2 *Universell utforming*

- a) Ved oppføring av bygninger og opparbeiding av felles uterom, skal det tas hensyn til god tilgjengelighet og så langt som mulig følge prinsippene om universell utforming. (§ 12-7, nr. 4)
- b) Ved søknad om rammetiltak skal det utarbeides en kotesatt uteromsplan som viser hvordan fremkommeligheten og orienterbarheten er løst i planforslaget. Uteromsplanen bør minimum vise avstand og fremkommelighet til: parkering, inngangsparti, trinnfri adkomst, avfallshåndtering, sykkelparkering, fremkommelighet til alle aktivitetsarealene. Uteromsplanen skal også vise plassering av lekeplass og plassering av benker/avlastning i området.
- c) 4 utleiehytter skal tilfredsstille kravene til universell utforming. Disse enhetene skal merkes på uteromsplanen
- d) Det skal avsettes 2 HC parkeringsplasser ved SPA 1

2.1.3 *Geotekniske vurderinger*

- a) Geoteknisk rapport «Grunnundersøkelser i og langs sjøen i Mandalsbukta» (Statens vegvesen 24.2.2015), skal ligge til grunn for alle tiltak som skal gjennomføres.

2.1.4 *Havnivåstigning/stormflo*

- a) Gulvhøyde for bebyggelse for personopphold tillates ikke lavere enn kote 4
- b) Alle bygningsdeler under kote 3 skal kunne tåle påvirkning fra sjøvann/brakkvann/grunnvann.

2.1.5 *Støy*

- a) Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, T-1442, skal følges for realisering av reguleringsplanen. (§ 12-7, nr. 11)

2.1.6 *Rekkefølgebestemmelser*

- a) Før restaurant-lavvo kan bygges på BFT1 skal alternativ landingsplass for overvåkningshelikopter for Nordnes være bestemt.
- b) Vann og avløp skal være etablert innen byggetillatelse for nye bygg gis. Dokumentasjon på at nye bygg ikke overstiger dagens kapasitet skal fremlegges ved rammesøknad.

2.1.7 *Kulturminner og aktsomhetsplikten*

- a) Skulle det under bygge- og anleggsarbeid komme frem spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses. Melding sendes Sametinget og Troms fylkeskommune omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet.

2.2 **Bebyggelse og anlegg**

2.2.1 *Fritid og turisme BFT1-2*

- a) Området skal nyttes til reiselivsnæring. (§ 12-7, nr. 1).
- b) I området tillates oppføring av spisested, utleiehytter
- c) Maksimal bebygd areal (BYA) 800 m².
- d) Tillatt maksimal mønehøyde er 9,0 m. (§ 12-7, nr. 1)

2.2.2 *Fritid og turisme BFT2*

- a) Området skal nyttes til reiselivsnæring. (§ 12-7, nr. 1).

- b) I området tillates oppføring av spa-sauna og sløyeskur
- c) Maksimal bebygd areal (BYA) 180 m²
- d) Tillatt maksimal mønehøyde er 5,0 m. (§ 12-7, nr. 1)

2.2.3 Utleiehytter BUH1

- a) I området tillates oppføring av utleiehytter
- b) Maksimal prosent bebygd areal (BYA) 560 m²
- c) Tillatt maksimal mønehøyde er 6,5 m (§ 12-7, nr. 1)

2.2.4 Utleiehytter BUH2

- a) I området tillates ikke oppført nye hytter
- b) Ved restaurering av hyttene skal eventuell utvidelse av hver enkelt bygning ikke overstige 5 %.
- c) Det tillates ikke dør på veggene som vender mot veggen til kaia.
- d) Tillatt maksimal mønehøyde er 6,5 m (§ 12-7, nr. 1)

2.3 Samferdselsanlegg og infrastruktur

2.3.1 Samferdsel og infrastruktur S1

- a) Området skal nyttes for samferdsel og struktur (§ 12-7, nr. 1).

2.3.2 Kai SK1

- a) Området skal nyttes som offentlig kai (§ 12-7, nr.1 og 14)

2.3.3 Kjøreveger VS

- a) Veg merket VS1 skal nyttes som offentlige veg (§ 12-7, nr. 14)
- b) Veg merket VS2 skal nyttes som privat veg. (§ 12-7, nr. 14)
- c) Vegene skal opparbeides som vist på plankartet. Det kan gjøres mindre justeringer i samråd med aktuell vegmyndighet. (§ 12-7, nr. 1 og 2)
- d) Bygninger skal ikke plasseres nærmere enn byggegrenser på plankartet viser.

2.3.4 Annet veggrunn – tekniske anlegg

- a) Alle vegskjæringer og -fyllinger skal gis en tiltalende utforming.

2.3.5 Parkering SPA

- a) Området merket SPA1 skal nyttes som parkeringsplass (§ 12-7, nr. 1)

2.4 Grønnstruktur

2.4.1 Tursti GT

- a) Tursti merket GT1 skal bygges slik som plankartet viser. Det kan gjøres mindre justeringer i samråd med aktuell vegmyndighet. (§ 12-7, nr. 1 og 2)
- b) Stien skal være maksimum 2 m bred og ha overflatedekke av grus tilpasset barnevogn og rullestolbrukere (§ 12-7 nr. 4).

2.4.2 Friområde

- a) Området merket GF skal nyttes som friområde (§ 12-7, nr. 1).

2.4.3 Lekeplass

- a) Det skal opparbeides en nærlekeplass i tilknytning til serveringslokalene. Lekeplassen skal utformes i henhold til uteromsplanen (se bestemmelse 2.1.2 b)).

§ 3 HENSYNSSONER

3.1 Oppskyllingshøyde fjellskred

- a) I området som på plankartet er vist som oppskyllingshøyde for fjellskred, merket H320 (rød skravur), tillates ikke etablering av ny bebyggelse, før kravene i *TEK 17 § 7-4* er oppfylt. (*§ 12-7, nr. 2*)