

Reguleringsbestemmelser

Til reguleringsplan for Skattøra Reiselivsanlegg, gnr. 45 / bnr. 1, Hansnes, Karlsøy kommune. Plan-ID 202301

Dato: 26.05.2025

Dato for siste revisjon:

Dato for kommunestyrets vedtak:

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse bestemmelser for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

Ved siden av disse bestemmelsene gjelder også plan- og bygningsloven og Teknisk forskrift til denne.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)**
 - 1.1 Boligbebyggelse B**
 - 1.2 Fritids- og turistformål FT**
 - 1.3 Gårdsplass G**
 - 1.4 Vann- og avløpsanlegg VA**
 - 1.5 Småbåtanlegg båtopptrekk SM**
- 2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)**
 - 2.1 Kjøreveger SKV**
 - 2.2 Parkering P**
 - 2.3 Molo M**
- 5. LNFR OMRÅDER (§12-5 nr. 5)**
 - 5.1 Særlige landsapshensyn LNFR**
- 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (§12-5 nr. 6)**
 - 6.1 Farled i sjø**
 - 6.2 Småbåthavn SH**

III

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår, bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse (B) på eiendommen 45/13:

- a) Innenfor eiendommen kan det oppføres ett frittliggende bolighus i inntil én etasje med tilhørende garasje og nødvendige uthus. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5 m over gjennomsnittlig opprinnelig terrenghøyde rundt bygningen. Bebyggelsen skal gis en tiltalende utforming i seg selv og i forhold til omgivelsene.
- b) Graden av utnytting for samlet bebyggelse på eiendommen skal ikke overstige BYA = 50 % av tomtearealet. Minste ute oppholdsareal (MUA) skal være minst 100 m² og skal ha hensiktsmessig form og god orientering.
- c) Det skal avsettes plass på eiendommen for to biler, inkludert garasje og to sykler. Frittliggende garasje tillates oppført i én etasje med mønehøyde maks 5 m over opprinnelig terreng rundt bygningen. Frittliggende garasje under 50 m² BYA kan tillates oppført inntil 1 m fra nabogrense.

1.2 Fritids- og turistformål (FT):

- a) Arealer regulert til fritids og turist formål deles inn i tre felter, TF1, TF2 og TF3 som hver især skal inneholde deler av anleggets aktiviteter. Graden av utnytting for samlet bebyggelse på feltene skal ikke overstige BYA = 50 % av tomtearealet.
- b) I felt TF1 kan det oppføres rorbuer/leiligheter i to etasjer. I feltet kan det også i området nærmest småbåthavna oppføres sløyehus og små aktivitetsbygninger som grillhytte og lignende på maks 30 m². Dette kan oppføres i feltet helt eller delvis utenfor byggegrenser. Bygninger i to etasjer kan ha maksimal mønehøyde 8 m over gjennomsnittlig opprinnelig terrenghøyde rundt bygningen.
- c) I felt TF2 kan det oppføres en toetasjes driftsbygning for turistanlegget, med naust for lagring av båter og materiell til flytebryggen i første etasje og kontorer og møterom i andre etasje. Bygningen kan ha maksimal mønehøyde 8 m over gjennomsnittlig opprinnelig terrenghøyde rundt bygningen.
- d) I felt TF3 kan det oppføres rorbuer/leiligheter i én etasje. Bygninger kan ha maksimal mønehøyde 5 m over gjennomsnittlig opprinnelig terrenghøyde rundt bygningen.

1.3 Gårdsplass (G):

Regulert område rundt den gamle låven som var dyrkamark, er ivaretatt som kulturmark.

1.4 Vann- og avløpsanlegg (VA):

Utbygges som vist på vedlagt VAO-planskisse.

1.5 Småbåtanlegg båtopptrekk (SM):

Bygges i betong for sjøsetting- og ilandføring av fritidsbåter.

2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveger (SKV):

Adkomstveg SKV1

med tilfredsstillende stigningsforhold, skal anlegges fra fylkesvegen som vist på plankartet i en felles avkjørsel med SKV2.

Adkomstveg SKV2

er felles for felt FT3 og eksisterende bolig på gbnr. 45/13.

2.2 Parkering (P):

Parkeringsarealet P er felles for aktivitetene i småbåthavna og feltene TF1 og TF2.

2.3 Molo (M):

Molo M til vern av småbåthavna kan bygges som vist på plankartet.

5. LNFR OMRÅDER

5.1 Særlige landskapshensyn:

Etablert grønnstruktur for allmenn ferdsel langs strandsonen.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Farled i sjø:

Farled i sjø.

6.2 Småbåthavn (SH):

Småbåthavn med flytebrygger kan anlegges som vist på plankartet.

HENSYNSSONER

a) Sikringssoner – Frisikt

Frisiktsone i avkjøring fra fylkesvegen skal holdes fri for bebyggelse og annet som kan være til hinder for frisikten ved av- og påkjøring.

FELLESBESTEMMELSER

- a) Alle områder for bebyggelse, havneområder og samferdselsanlegg i planområdet skal, så godt det er mulig, utformes etter prinsippet om best mulig tilgjengelighet for alle (UU). Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivaretatt.
- b) Den generelle aktsomhetsplikten skal etterleves. Dersom det under arbeidet i området kommer fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktiviteter i området, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til Troms fylkeskommune og Sametinget, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 annet ledd. Dette pålegget skal formidles videre til de som skal utføre arbeidet i marken.
- c) Etter at denne detaljreguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke gjennomføres privatrettslige avtaler i området i strid med planen og dens bestemmelser.