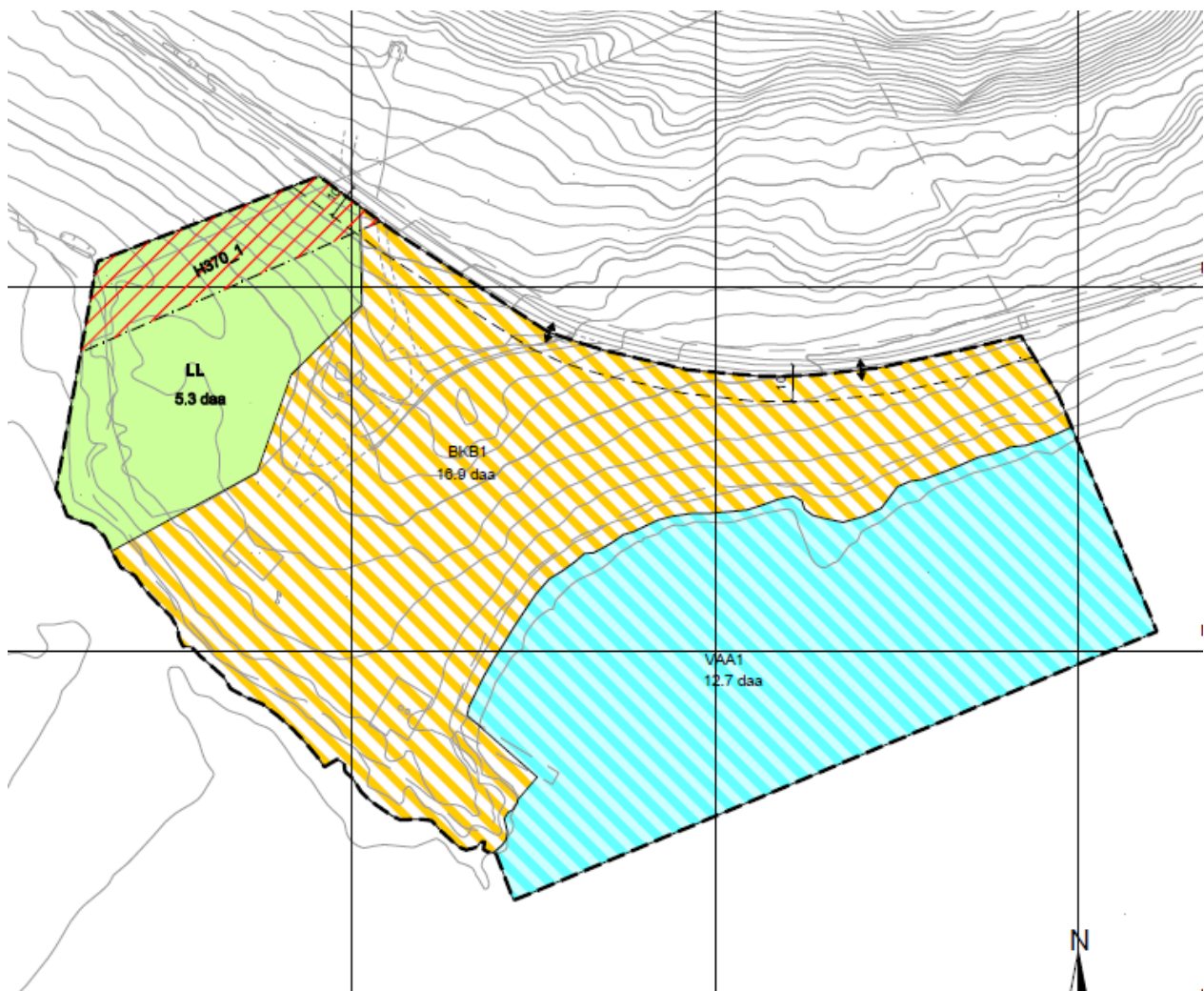


Bestemmelser og retningslinjer

Planens navn:	Detaljregulering for Eidegården
Planens ID:	20140002
Forslag ved sluttbehandling:	2017-03-13
Dato for vedtak i kommunestyret:	2017- 06-15

Sist revidert 2017-07-31



§ 1 Planens intensjon

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Definisjon:</p> <p>Plankart og bestemmelser utgjør et juridisk bindende dokument. Det vil bli si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet og i bestemmelsene.</p>	<p>Definisjon:</p> <p>Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men av veiledende og informativ karakter. De kan ikke alene brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser</p>
<p>Detaljreguleringen skal legge til rette for etablering av reiselivsanlegg i kombinasjon med boliger og fritidsboliger for utleie/eie. Det er både snakk om oppgradering av eksisterende bebyggelse, samt nybygg.</p> <p>Det skal legges til rette for naust, småbåthavn og båttopptrekk. Planen skal også sikre allmenhetens tilgang til strandsonen og behov for uttransport av beitedyr.</p>	<p>I planens definisjon av fritids- og turistformål inngår eksempelvis bygg og anlegg som kan brukes til utleie/eie, campingformål, overnatting, bevertning, ulike aktiviteter som ledd i reiselivssatsing, leirsted mm. Se også bestemmelse 4.1.1 a).</p>

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelser	Retningslinjer
	<p><u>Formål i planen</u></p> <p>Området er regulert til følgende formål iht. PBL § 12-5:</p> <p>Bebyggelse og anlegg (nr. 1)</p> <ul style="list-style-type: none">- Kombinert formål (BKB):<ul style="list-style-type: none">○ Boligbebyggelse○ Fritidsbebyggelse○ Fritids- og turistformål <p>Landbruks-, natur- og friluftformål</p> <ul style="list-style-type: none">- Landbruksformål <p>Bruk og vern av sjø og vassdrag (nr.6)</p> <ul style="list-style-type: none">- Kombinert formål (VAA):<ul style="list-style-type: none">○ Ferdsel○ Friluftsliv○ Småbåthavn○ Kai <p><u>Hensynssoner i planen</u></p> <ul style="list-style-type: none">- H370 Faresone Høyspenningsanlegg

§ 3. Generelle bestemmelser

3.1 Rekkefølgekrav

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.1.1 Situasjonsplan</p> <p>Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1 skal det utarbeides utomhusplan / situasjonsplan som viser plassering av alle bygg innenfor BKB, tomter som eventuelt skal fradeles, samt adkomst fra kommunal veg, biloppstillingsplasser og ev. internveger i feltet.</p>	<p><i>Forholdet til havne- og farvannsloven</i></p> <p><i>Alle tiltak langs land og ut i sjøen skal i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven behandles etter havne- og farvannsloven av 17.april 2009 nr. 19.</i></p> <p><i>Planlegges det tiltak som påvirker eventuelle ledninger eller kabler i sjøen, må dette også avklares med eierne av disse.</i></p> <p><i>Tiltak som kan skape vesentlig ulempe for den alminnelige ferdsel krever dessuten tillatelse fra Kystverket etter tiltaksforskriften.</i></p>
<p>3.1.2 Teknisk infrastruktur mm</p> <p>Før igangsettingstillatelse blir godkjent, må teknisk infrastruktur være opparbeidet og prosjektert iht. Hammerfest kommunes normer og gjeldende regelverk.</p>	

3.2 Byggeskikk og estetikk

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Tiltak etter planen skal utføres i tråd med retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder. Også sjøkanten skal opparbeides til å tilfredsstillе estetiske og funksjonelle krav.</p> <p>b) Det skal legges vekt på helhet og kvalitet i den arkitektoniske utformingen og materialbruken. Profil- og fjernvirkning av bygg og anlegg skal vurderes. Tiltak skal lokaliseres og utformes i henhold til lokalklima, topografi og miljø.</p> <p>c) Almennhetens tilgang til strandsonen skal sikres. Dersom planområdet gjerdes inn, skal det settes inn porter på hensiktsmessig sted for å sikre tilgang til strandsonen.</p>	<p><u>Byggeskikkveileder</u></p> <p><i>Byggeskikkveileder for Hammerfest kommune finnes på www.hammerfest.kommune.no</i></p>

Bestemmelser	<u>Retningslinjer</u>
<p>d) Arealer der det har vært foretatt terrenginngrep skal istandsettes på en tiltalende måte, slik at sår i landskapet minimaliseres.</p> <p>e) Det skal sikres siktlinjer mot sjø mellom bebyggelsen.</p> <p>f) ENØK-tiltak og alternative energikilder skal vurderes, jf krav i TEK10.</p> <p>g) Byggegrense mot sjø sammenfaller med formålsgrensen til BKB1 og VAA1. Byggetiltak lavere enn kote +3 skal sikres mot vanninn-trengning. Gulvnivå i oppholdsrom skal ligge over kote +3.</p>	

3.3 Universell utforming

Bestemmelser	<u>Retningslinjer</u>
	<p><u>Universell utforming</u> <i>Det forutsettes at TEK10 legges til grunn.</i></p>

3.4 Kulturminner

Bestemmelser	<u>Retningslinjer</u>
<p>Det tillates ikke satt i gang tiltak før samtykke fra kulturminnemyndighetene foreligger.</p>	<p><u>Kulturminner</u> <i>Skulle det under arbeid i marka komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark fylkeskommune og Sametinget, jf kulturminnelovens § 8.</i></p>

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Kombinert formål BKB

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.1.1 Generelt</p> <p>a) Område regulert til kombinert formål BKB tillates benyttet til Boligformål, Fritidsbebyggelse og Fritids- og turistformål. BKB tillates benyttet til ulike typer reiselivsanlegg med tilhørende anlegg og infrastruktur, herunder kommersielt leirsted, utleiehytter, campingformål og annet overnattings- tilbud, gårdsturisme, bevertning, naust, landfester for kai/flytebrygge, småbåthavn, anlegg for kraftforsyning, VA mm.</p> <p>b) Det tillates fradelt tomteparseller i tilknytning til bebyggelsen. Tomtegrenser skal framgå av situasjonsplanen som forutsettes utarbeidet i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Jf. bestemmelse 3.1.1.</p> <p>c) Adkomst til fylkesvegen skal utformes iht. kravene i N100.</p> <p>d) Byggegrense mot Fv. 112 skal være 10 m fra senterlinjen til kjørebaneløpet.</p>	<p><u>Fritids- og turistformål</u></p> <p><i>I dette formålet inngår ulike typer reiselivsanlegg med tilhørende anlegg og infrastruktur, herunder leirsted, utleiehytter, campingformål og annet overnattingsstilbud, gårdsturisme, bevertning, naust, landfester for kai/flytebrygge, småbåthavn. Anlegg for kraftforsyning samt vann/avløp tillates også.</i></p> <p>Byggegrense mot fylkesveg 112 settes til 10 m fra senterlinja til kjørebaneløpet.</p>
<p>4.1.2 Utnyttingsgrad</p> <p>a) Tillatt tomteutnyttelse for fritidsboliger skal totalt sett ikke overstige 20 % BYA for planområdet. Eneboligtomt 30 % BYA.</p> <p>b) Det tillates inntil 7 hytter i en etasje + loft eller hems. Det tillates inntil 3 boenheter pr. hytte.</p> <p>c) Samlet bygningsmasse for hver fritidstomt kan være inntil 150 m² BYA, derav 30 m² for uthus/bod, frittliggende.</p> <p>d) Naust tillates oppsatt i en etasje. Maks BYA=25 m².</p>	

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.1.3 Parkering</p> <p>a) Det skal avsettes areal til én biloppstillingsplass pr. boenhet og utleieenhet.</p> <p>b) Det skal avsettes areal til fellesparkering for fritidsboliger.</p>	<p><u>Parkering</u> <i>Parkering skal fortrinnsvis etableres på felles parkeringsplass. Andre løsninger kan tillates for å sikre universell utforming. Dette avklares og sikres gjennom situasjonsplanen.</i></p>
<p>4.1.4 Taktype, takvinkel og byggehøyde:</p> <p>a) Tillatt taktype er saltak.</p> <p>b) Takvinkel skal harmonere med takvinkel på eksisterende bebyggelse.</p> <p>c) Mønehøyde på nye fritidsboliger skal ikke overstige 8 meter. For nye naust skal mønehøyden ikke overstige 5 meter.</p> <p>d) Naust skal røstes mot sjøen.</p>	
<p>4.1.5 Uteoppholdsareal</p> <p>a) Det skal avsettes 100 m² privat uteoppholdsareal. Gjelder ikke for fritidsbolig.</p>	<p><u>Uteoppholdsareal i tilknytning til boliger</u> <i>Jf. bestemmelser i § 3.10.4a i KDP for Hammerfest og Rypefjord 2014-2025.</i> <i>Behov for nærlekeplass og grendelekeplass vurderes tilfredsstillende ivaretatt gjennom tilliggende natur- og friluftsområder.</i></p>

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift

6.1 Landbruksformål (LL)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Området LL tillates benyttet til landbruksdrift.</p> <p>b) Byggegrense mot Fv. 112 skal være 10 m fra senterlinjen til kjørebaneløp.</p>	

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag

7.1 Kombinert formål i sjø (VAA)

Bestemmelser	Retningslinjer
Område VAA tillates benyttet til ferdsel, friluftsmål, småbåthavn, kai, fiske mm.	<u>Molo</u> <i>Molo kan tillates etter søknad, og dersom det kan dokumenteres at grunnforholdene er tilfredsstillende.</i>

§ 8 Hensynssone

8.1 Faresone H370_1 Høyspentlinje

Bestemmelser	Retningslinjer
I denne sonen er det ikke tillatt å etablere bygge- og anleggstiltak som åpner for beboelse/permanent opphold. Sonen strekker seg 15 meter ut på hver side av ytterste leder.	