

REGULERINGSPLAN HYTTEOMRÅDE MEFJORDBOTN - BERG KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

1. Bakgrunn.

Kommunestyret i Berg har i forbindelse med en sønad om byggetillatelse om hytte på gnr. 1, bnr. 12 i Mefjordbotn i Berg kommune, satt krav om reguleringsplan for bnr. 1/2 inklusiv bnr. 1/12 for å avklare arealer for fritidsbebyggelse i Mefjordbotn.

2. Planarbeid.

Grunneierne har ytret ønske om at det gjøres en detaljregulering av området mellom kommunal veg og sjøen på bnr. 1/2 inkl. bnr. 1/12. Planarbeidet ble annonsert i Troms folkeblad og på internett den 1. juli 2010. Etter høring og offentlig ettersyn vedtok kommunestyret den 23. september 2010 planprogram for utarbeidelse av reguleringsplanen. Det har ikke vært ansett for å være nødvendig med konsekvensutredning. Det har likevel vært nødvendig å undersøke nærmere om risiko for skred og om kulturminner.

3. Lokalisering og forhold til eksisterende planverk.

Området er i arealplanen avsatt til spredt utbygging av boligbebyggelse i LNF-område, merket LNF-B12. I henhold til arealplanen innarbeides i tråd med en fleksibel strandsoneforvaltning en byggefri sone på minimum 50 m avstand fra sjøen, målt fra middels høyvann.

Det meste av planområdet ligger innenfor et teoretisk beregnet fareområde for skred. NVE har derfor forutsatt at det gjøres nærmere undersøkelse om den reelle skredfare, grunnforhold og evt. fare for flom og ekstremvær.

Planområdet ligger i svakt og lett konkavt, hellende terreng (ca 1:10), vendt mot vest, fra 0 – ca 28 m.o.h. Adkomst til området skjer fra kommunal veg som er forbundet til RV 862. Avstanden mellom sjøen og kommunal veg er ca 280-290 m.

4. Eiendomsforhold, organisering og planområdets avgrensning.

Sør for området grenser dette mot felleseiet til bnr. 1/2, 3 og 4. Mot nord grenser området mot bnr. 1/4. Mot vest avgrenses området av sjøen og mot øst mot kommunal veg. Det regulerte området har et samlet areal på ca 20 daa. Over eiendommen går en høyspent kraftlinje.

Det finnes fra tidligere en hytte på bnr. 1/2. I planprogrammet er foreslått at det kan avsettes inntil 6 nye hytter på planområdet, inklusiv en hytte på bnr. 1/12.

For hyttene vektlegges god tilpasning til terreng og omgivelser, materialbruk og farger som skal gi god samhørighet til naturen og omgivelsene, samt miljøvennlige og energisparende løsninger. Med hensyn til tetthet og plassering, er lagt til grunn veileder om fritidsbebyggelse fra MD (T-1450).

Planen skal ivareta tradisjonen om at bnr. 3 og 4 skal ha tilgang til felleseiet. Dette gjøres i strandsonen. Deler av området er en del fuktig, særlig i perioder med mye nedbør. Det skal derfor dreneres vekk vann med avskjærende og ledende bekker, herunder skal tidligere drengrofter i eiendomsgrensen friskes opp.

5. Vann og avløpsanlegg.

Hyttene skal ikke ha innlagt vann og avløp. Vann hentes fra vannposter (Dammen eller lignende) eller medbringes.

- Det tillates biologisk toalett. Ferdig kompostert avfall skal deponeres på godkjent deponi for denne type masser (ansvar Berg kommune).
- Det tillates etablert synkekum (steinkiste) på tomta for gråvann fra vask (kjøkken/bad) samt enkel hyttedusj (NB, ikke innlagt vann).

Det kan tillates en oppgradering av vann- og avløpsstandard. Før det kan skje skal det først utarbeides og godkjennes en felles vann- og avløpsplan som kan løses på følgende måte:

- Det tillates innlagt vann fra felles vannforsyningsanlegg.
- Det skal benyttes vannbesparende toalett.
- Brunt avløp ledes til tett tank. Alternativt tillates godkjent biologisk toalett.
- Gråvann infiltreres via godkjent kompaktanlegg på den enkelte tomt eller felles for flere tomter. Det kreves egne godkjente vedlikeholdsavtaler mht drift og oppsyn. Ferdig filtrert avløp skal ledes ut på terreng eller kontrollert føres via enkel/grunn grøft til reipient (bekk).
- Det kreves vegadkomst for septik-/tankbil for tømning av tett tank brunt vann samt for vedlikehold av infiltrasjonsanlegg.

6. Renovasjon.

Avfall fra fritidsbebyggelsen leveres i nærmeste hyttecontainer.

7. Strømforsyning.

Det kan tilføres elektrisitet til området fra trafo i nærheten.

8. Planens virkninger.

Det er ingen innspill eller registreringer i planområdet eller i umiddelbar nærhet som skulle tilsi ulemper av noe slag. Nærmeste område av interesse er på Mefjordbotn-eidet som er naturlig avgrenset fra Mefjordbotn. 6 nye hytter anses ellers ikke å ha vesentlig innvirkning på natur, miljø og samfunn i området.

9. Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Det er utarbeidet ROS-analyse for planområdet og nærliggende områder. Det vises til forstudie om skredproblematikk i Medfjordbotn.

10. Forbehold.

Sametinget og fylkeskonservatoren i Troms skal gjøre nærmere undersøkelser etter kulturminner i planområdet. Området skal vurderes for risiko for skred.

Berg kommune 03.11.2010.

REGULERINGSPLAN HYTTEOMRÅDE I MEFJORDBOTN I BERG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. GENERELT.

Reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser er datert 00.00.11.
Det regulerte området omfatter en del av eiendommen, gnr. 1, bnr. 2 samt bnr. 12.
Planen er framstilt som en detaljert reguleringsplan med angivelse av rammer for inndeling av
hyttetomter, privat adkomstveg samt strandsone.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL.

Planområdet er regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

Fritidsbebyggelse H1, H2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

Privat adkomstveg V1, V2

HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

Faresone høyspentlinje S1

STRANDSONE (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)

Friluftsområde F1

For denne reguleringsplanen gjelder Plan- og bygningsloven med de til enhver tid siste revideringer, lov om kulturminner, og planbestemmelser til kommuneplan, siste revisjon, vedtatt av Berg kommune med hjemmel i Plan og bygningslovens (1985) § 20-4, 2. ledd.

Automatisk fredede kulturminner:

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som ikke tidligere er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene og deres sikringszone på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes kommunen v/ teknisk avdeling samt Troms fylkeskommune, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Byggesøknad:

I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det vedlegges **situasjonsplan** i målestokk 1:500/1:200, som også viser framtidige bygg og hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis evt. forstøtningsmur, areal for parkering og den terrengmessige behandling med høydeangivelse. Plassering av bygninger angis i koordinater (Euref 89 sone 33). Det skal vedlegges **terrengprofil i målestokk 1:200**, som viser bygningers høyde i forhold til eksisterende og planert terreng. Høyde på grunnmur eller peler og nytt planert terreng skal angis i forhold til uberørt terreng eller høyde over havet.

Veileder for fritidsbebyggelse fra MD (T-1450), skal gjøres gjeldende ved søknad om tillatelse til tiltak.

§ 3. BYGGEOMRÅDER – FRITIDSBOLIGER (HYTTER).

Hyttenes plassering.

Innenfor planområdet kan det plasseres inntil 6 hytter i tillegg til eksisterende hytte. Hyttenes plassering er markert i terrenget med nummerert fastmerke. Hele hytta og annen tilhørende bebyggelse plasseres innenfor en sirkel med radius på 12,5 m fra fastmerket. Fastmerket skal ikke fjernes.

Møneretning.

Hovedmøneretning for hytta skal være parallell med terrengkotene på kartet. Planutvalget kan gi dispensasjon til møneretning som er vinkelrett på fastsatt møneretning.

Byggetillatelse.

Det skal foreligge kommunalt godkjent byggesøknad før oppstart av byggearbeidet.

Tillatt byggeareal.

Ved hvert festepunkt tillates maksimum bebygd areal, BYA = 80 kvm. Bebygd areal beregnes etter utvendige mål jfr. Norsk standard 3940. Bebyggelsen kan alternativt føres opp som

- a) hytte med tillatt bebygd areal, BYA = 80 kvm.
- b) hytte med tillatt bebygd areal, BYA = 65 kvm, samt uthus eller anneks med tillatt bebygd areal, BYA = 15 kvm fordelt på 2 bygninger. Bebyggelsen skal i sin helhet ligge innenfor en sirkel med radius 12,5 m.

Bebyggelsen.

Det kan bare føres opp bygg i en etasje. Gjennomsnittshøyden på grunnmur/ piler for hytte skal ikke overstige 50 cm for hytte og 30 cm for uthus, men når grunnforholdene tilsier det kan likevel deler av fundament for hytte tillates i en høyde av 0,8 m. Gesimshøyde skal ikke være over 270 cm for hytte og 250 cm for uthus, utvendig målt. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader.

Taktekke skal være av torv, tre eller papp/ pappshingel. Taktekking og fasader skal ha matt og avdempet farge. Uthustak skal ha samme form og helling som hyttetaket, og mønet skal enten være parallelt eller danne rett vinkel med mønet på hytta. Bygningene skal oppføres i tre, evt. i kombinasjon med naturstein.

Terreng og vegetasjon

skal bevares i størst mulig grad. Innenfor de enkelte byggeområdene skal det foretas nødvendig uttak og tynning av skog for å kunne føre opp godkjente bygninger. Bare nødvendig opparbeiding og vedlikehold av terrenget på det enkelte byggeområdet er tillatt for å etterkomme bestemmelsene om bebyggelsen og slik at byggene legges i best mulig harmoni med omgivelsene. Byggegrunnen skal ikke være høyere enn gjennomsnittshøyden av eksisterende terreng.

§ 4. TRAFIKKAREALER OG ANDRE TEKNISKE INNRETNINGER.

Veger inn i planområdet er felles private adkomster i forlengelse av eksisterende privat adkomst fra kommunal veg og anlegges etter terrengets helning og bøyning. Vegenes bredde er inntil 3,0 m med 4-6 m reguleringsbredde. Ved hver hytte kan det opparbeides oppstillingsplass for 1-2 biler. Inntil strandsonen anlegges en snuplass som også utformes for å ivareta hensynet til universell utforming.

Det skal i utgangspunktet ikke være innlagt vann og avløpsanlegg i planområdet. Dersom det senere viser seg å være ønskelig, kan slike anlegg vurderes, jfr. planbeskrivelsen.

§ 5. HØYSPENNINGSLINJE

På begge sider av høyspenningslinjen avsettes en hensynssone på 15 m til hver side av traceen.

§ 6. STRANDSONEN.

Strandsonen ivaretas som en byggefri sone på minimum 50 m målt fra middels høyvann i henhold til fleksibel strandsoneforvaltning fastsatt i arealplanen. I strandsonen kan tilrettelegges for naboeiendommenes tilgjengelighet til felleseiet for bnr. 1/ 2, 3 og 4. Evt. tiltak i strandsonen forutsettes å ha betydning for strandsonen som friluftsområde. Strandsonen er i prinsippet tilgjengelig for alle, herunder kan tilrettelegges for universell utforming.

§ 7. FELLESBESTEMMELSER.

Oppstilling av campingvogner eller bobiler er ikke tillatt i reguleringsområdet. Når særlige grunner foreligger kan planutvalget innenfor rammen av plan- og bygningsloven etter søknad gi dispensasjon fra denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Berg kommune, den 03.11.2010.