



Dokid: 15000003904 (13/532-34)
DETALJREGULERING

Detaljregulering for Gnr 7, bnr 18 og 21 i Berg kommune Planbestemmelser



Arkitekt Kjersti Jenssen AS – Fjellfroskvatn – 9334 Øverbygd
Mobil 95 45 45 77 – E-post: kjersti@kjerark.no - Org. Nr. 913 284 992 MVA.
Dato: 20.08.15

Bestemmelser

I medhold av plan- og bygningsloven § 11 – 8 og § 12 – 5 er arealet regulert til følgende formål:

Pbl § 11-8 c) Hensynssone, bevaring av kulturmiljø	H570
Pbl § 12 - 5. ledd nr.1, Bebyggelse og anlegg, næringsbebyggelse	BN1, BN2 og BN3

1 Fellesbestemmelser

1.1 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis byggetillatelse innenfor BN2 skal:

- Adkomst fra fylkesveg 251 være planlagt og gjennomført. Adkomsten må tilfredsstillende kravene til utforming og sikt gitt i Håndbok 017 Veg- og gateutforming. Krysset skal være dimensjonert for liten lastebil. Sikktrekanter skal være ryddet for fri sikt.
- Tilstrekkelig antall parkeringsplasser være planlagt og opparbeidet.
- Moloen være sikret og dimensjonert for utrykningskjøretøy.

1.2 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak blir funnet kulturminner, skal arbeide stanses, og melding sendes til Samediggi / Sametinget og Kulturetaten, Troms for videre vurdering.

1.3 Universell utforming

Skjåholmen har begrenset framkommelighet. Det skal opparbeides gangbaner for å lette framkommelighet i den utstrekning terrenget tillater det innenfor hele planområdet.

1.4 Adkomst

Adkomst via molo.

1.5 Strøm, vann og avløp

Strøm er ført i luftspenn til området. Vann fra brønn på fastlandet via ledning nedsenket i havet. Avløp kvernes og føres ut på 15 meters dyp utenfor moloen.

1.6 Terrengbehandling og vegetasjon

Oppføring av nye bygninger på eiendommen skal fundamenteres på påler. Stedlig markvegetasjon bevares.

1.7 Byggegrenser

Innenfor BN1 og BN2 utgjør formålsgrensen området byggegrense. Nybygg innenfor BN3 er angitt med byggegrense.

1.8 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad beregnes i prosentvis bebygd areal (BYA) angitt i bestemmelsene for områdene.

1.9 Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde er angitt i bestemmelsen for de enkelte byggeområdene.

1.10 Tak og møneretning

Det tillates saltak og pulttak. Møneretning legges fortrinnsvis på tvers av sjølinjen.

1.11 Materialbruk og estetikk

Bygningenes materialvalg skal være dempet i forhold til nær- og fjernvirkning. Fargevalg skal ta utgangspunkt i omgivelsene på stedet. Det eksisterende bygningsmiljøet er preget av utbygging over tid, og nye bygninger kan formmessig utgjøre en kontrast til disse. Bygninger tilpasses terrenget.

1.12 Terrasser og verandaer

Samlet areal for terrasser og verandaer inngår i BYA.

2 Hensynssone

2.1 H 570 Bevaring kulturmiljø

Det eksisterende kulturmiljøet på Skjåholmen er preget av nennsom utbygging og ombygging over tid, med et mangfold av formuttrykk. Bygningsmassen er konsentrert i nordenden av holmen. Bevaring av kulturmiljøet på Skjåholmen forutsetter en videreføring av et fritt formuttrykk ved oppføring av nye bygg. Disse skal ha en klar avstand til, og ha et gjennomtenkt forhold til eksisterende bygningsmasse.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Næringsbebyggelse BN1

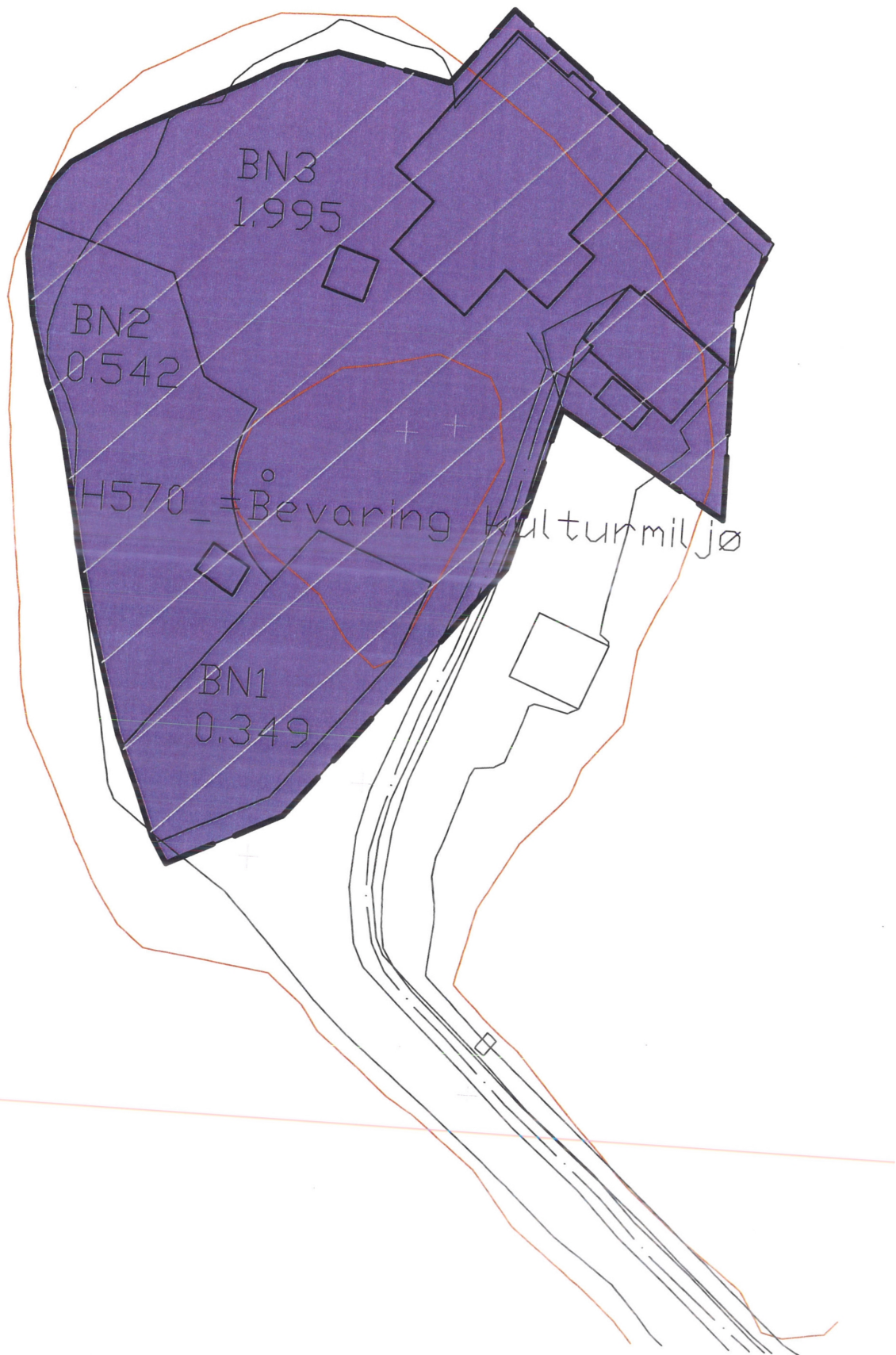
Området er satt av til bolig for driftspersonell. Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter. For inntil en tredjedel av bygningen kan gesimshøyden økes til 5,8 meter. Gesimshøyden måles fra gjennomsnitt terreng. Utnyttelsesgraden er BYA 35 %.

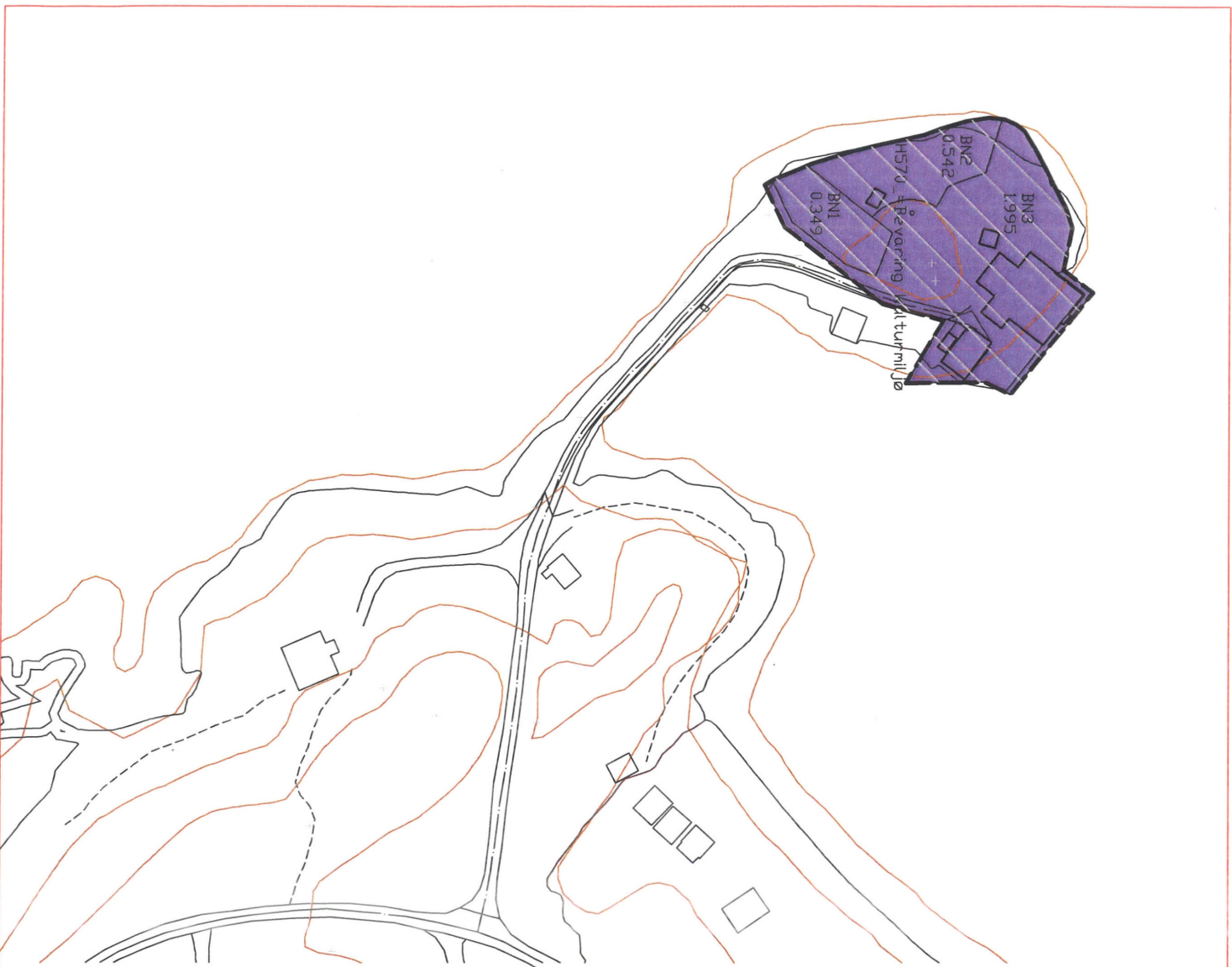
3.2 Næringsbebyggelse BN2

Området er satt av til eksisterende bebyggelse og inntil fire små timeshare boenheter. Maksimal gesimshøyde for nye bygninger er satt til 4,5 meter. For inntil en tredjedel av bygningen kan gesimshøyden økes til 5,8 meter. Gesimshøyde måles fra berghyllen som boenhetene skal ligge på. Utnyttelsesgraden er BYA 35 %.

3.2 Næringsbebyggelse BN3

Området er satt av til eksisterende bebyggelse og ny bu hvor oljetank nå ligger sør for eksisterende bu. Byggegrense angir omfang. Maksimal gesimshøyde for ny bu er 3,5 meter. Gesimshøyde regnes fra kai. I naturlig terrengform sørvest for eksisterende lykt, kan det etableres en enkel gapahuk tilpasset terrenget. Toppen av holmen skal benyttes til permanente og temporære kunstinstallasjoner. Utnyttelsesgraden er BYA 25 %.





Tegnforklaring med bestemmelser Linjetyper

- Planens begrensning
- Formidlsgrænse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense

Reguleringsbestemmelser

- Planområde
- Sone med angitte særlige hensyn
- Bevaring kulturmiljø
- 1. Bebyggelse og anlegg
- Næringsbebyggelse

Detailregulering for Gnr.7 Bnr.18/21 Berg kommune

BESKRIVELSE	DATU/PERIODE	SAKSNR.	SIGN.
Melding om oppstart	21.09.2013	-	BK
Frist for innspill og merknader	19.10.2013	-	BK
1. gangsbehandling i Planutvalget	-	-	-
Offentlig høring	-	-	-
2. gangsbehandling i Planutvalget	-	-	-
Vedtatt i Kommunestyret	-	-	-



Detailregulering utarbeidet av Hensø v/ Iris Hallen og Arkitekt Kersti Jenssen AS
 Innehaverkonsulents og KjerstiKjerneknø
 Dato: 08.03.15