

**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR REISELIVSANLEGG OG
HYTTEFELT PÅ EIENDOMMENE 12/43, 44 SAMT DEL AV 12/4 OG 12/11,
RINGVASSØY, KARLSØY KOMMUNE**

Dato:.....03.02.09

Dato for siste revisjon:..... 03.02.09

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:..... 22.10.09

I

I medhold av plan - og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense:

II

I medhold av plan - og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER

- 1.1 Ferie, kurs – og konferansesenter
- 1.2 Område for reiselivsanlegg, leiligheter
- 1.3 Område for reiselivsanlegg, hytter
- 1.4 Område for fritidsbebyggelse, hytter

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1 Kjørevei (FV 302)

6. SPESIALOMRÅDER

- 6.1 Frisiktsoner
- 6.2 Privat vei/parkeringsplass
- 6.3 Friluftsområde

7. FELLESOMRÅDER

- 7.1 Annet fellesareal/miljøstasjon
- 7.2 Felles grøntanlegg

III

I medhold av plan - og bygningslovens § 26 gis følgende bestemmelser for bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BYGGEOMRÅDER

Generelt

Bebyggelsen skal tilknyttes felles vann – og avløpsanlegg. Strøm – og teleforsyninger skal legges som jordkabel så langt det er mulig. Kabel-tv skal legges i samme trasè som strøm og tele. Ved opparbeidelsen skal anleggstrafikk begrenses til det absolutt nødvendige minimum. Transport av maskiner, arbeidsutstyr og byggematerialer skal foretas på den mest skånsomme måten for vegetasjon og terreng. Skader skal utbedres umiddelbart. Det tillates oppsatt bakkerigg i utbygningsperioden og midlertidig deponiplass for jord – og steinmasser på et egnet areal.

1.1 Ferie-, kurs – og konferansesenter F1 – F2.

- a) Innenfor området F1 skal det oppføres bygninger som skal ha som formål kurs - og konferansevirksomhet inklusiv resepsjon, restaurant, konferanserom og leiligheter.
- b) Bygningene tillates oppført i 2 etasjer pluss kjeller med en T-BRA på maksimalt 2000 m².
- c) Innenfor felt F2 tillates oppført bygninger i 2 etasjer tilrettelagt for leiligheter. T-BRA skal maksimalt være 1400 m².
- d) Bebyggelsen skal som hovedregel oppføres med saltak. Møneretningen skal være i bygningens lengderetning og tilnærmet vinkelrett på hyttevei. Andre takformer kan tillates når dette bestemmes gjennom detaljert situasjonsplan for grupper av hytter som utgjør en naturlig helhet. Det skal dog brukes samme takform og tilnærmedesvis samme takvinkel innenfor samme delfelt.
- e) Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialbruk og fargesetting. Det skal brukes natur-/jordfarger. Taktekking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning.
- f) Parkering skal skje på parkeringsareal tilknyttet privat vei.

1.2 Område for reiselivsbygg, leiligheter F3

- a) Innenfor området F3 tillates oppført bygninger i 2 etasjer tilrettelagt for leiligheter. T-BRA skal maksimalt være 1500 m².

- b) Bygningene skal som hovedregel oppføres med saltak. Møneretningen skal være i bygningens lengderetning og tilnærmet vinkelrett på hyttevei. Andre takformer kan tillates når dette bestemmes gjennom detaljert situasjonsplan for grupper av hytter som utgjør en naturlig helhet. Det skal dog brukes samme takform og tilnærmedesvis samme takvinkel innenfor samme delfelt.
- c) Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialbruk og fargesetting. Det skal brukes natur-/jordfarger. Taktekking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning.
- d) Parkering skal skje på parkeringsareal tilknyttet privat vei.

1.3 Område for reiselivsbygg/hytter F4 – F5

- a) Innenfor områdene F4 og F5 kan det oppføres 14 hytter.
- b) Bygningene kan føres opp i 2 etasjer.
- c) Tillatt bruksareal (T-BRA) for hver hytte skal ikke overstige 50 m² som fordeles på 2 plan.
- d) Hyttene skal som hovedregel oppføres med saltak. Møneretningen skal være i bygningens lengderetning og tilnærmet vinkelrett på hyttevei. Andre takformer kan tillates når dette bestemmes gjennom detaljert situasjonsplan for grupper av hytter som utgjør en naturlig helhet. Det skal dog brukes samme takform og tilnærmedesvis samme takvinkel innenfor samme delfelt.
- e) Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialbruk og fargesetting. Det skal brukes natur-/jordfarger. Taktekking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning.
- f) Parkering skal skje på parkeringsareal tilknyttet privat vei.

1.4 Område for fritidsbebyggelse, hytter (A, C, D og E)

- a) Innenfor områdene A, C, D og E kan det oppføres frittliggende fritidsboliger.
- b) Tillatt bruksareal (T-BRA) skal være følgende:

Felt A1	180 m ²
Felt C2	900 m ²
Felt D1	360 m ²
Felt D2	900 m ²
Felt D3	800 m ²
Felt E1	720 m ²
Felt E2	720 m ²

- c) Innenfor felt D2 og D3 kan det på hver tomt enten være 1 boenhet på 100 m² eller 2 boenheter på 50 m² hver.
- d) Hyttene skal som hovedregel oppføres med saltak. Møneretningen skal være i bygningens lengderetning og tilnærmet vinkelrett på hyttevei. Andre takformer kan tillates når dette bestemmes gjennom detaljert situasjonsplan for grupper av hytter som utgjør en naturlig helhet. Det skal dog brukes samme takform og tilnærmedesvis samme takvinkel innenfor samme delfelt.
- e) Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialbruk og fargesetting. Det skal brukes natur-/jordfarger. Taktekking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning.
- f) Parkering skal skje på egen tomt. Dette arealet kommer i tillegg til det oppgitte bruksareal under pkt 1.4 b)

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjørevei

- a) Avkjørsel fra fylkesvei 302.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Frisiktsone ved vei

- a) Områdene skal opparbeides etter veinormalene, håndbok 017 Veg – og gateutforming.
- b) Eierne av avkjørselen er ansvarlig for vedlikehold og tilfredstillende sikt.

6.2 Privat vei/parkeringsplass

- a) Som adkomst til planområdet skal det etableres private veier. Regulerte veibreder fremgår av plankartet.
- b) Skjæringer og fyllinger tillates lagt inn på tilstøtende reguleringsformål herunder også fritidseiendommene.
- c) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelsen av veianlegget skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer – og fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.

6.3 Friluftsområde

- a) Området skal være åpen for allmen ferdsel til fots. Området skal bevares i sin naturlige tilstand. Fysiske tiltak skal begrenses til eventuell nødvendig opprydding. Dog tillates det lagt kommunaltekniske VA-ledninger og strømkabler i området. Eventuelle skader skal utbedres umiddelbart.

7. FELLESOMRÅDER

Generelt

I alle fellesområder skal det kunne legges strøm -/telekabler samt vann – og avløpsledninger.

7.1 Annet fellesareal/miljøstasjon, M

- a) Område M skal benyttes til miljøstasjon for mottak av husholdningsavfall og er felles for alle byggeområdene i planen. Avfallet kildesorteres og det må derfor tas hensyn til dette i utformingen av avfallsanlegget.

7.2 Felles grøntanlegg FAG1 – FAG2

- a) Områdene er felles for alle byggeområdene i planen.

IV

I medhold av plan – og bygningslovens § 26 gis følgende:

FELLESBESTEMMELSER

- a) Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til Fylkeskulturetaten og til Sametinget.
- b) Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan – og bygningsloven og kommunens vedtekter til denne.
- c) Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

V

I medhold av plan – og bygningslovens 26 gis følgende:

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Det skal ikke gis tillatelse til byggestart i reguleringsområdet før avkjørsel er planlagt og bygd etter Statens vegvesen håndbok 017 Veg – og gateutforming. Ferdig opparbeidet avkjørsel skal kontrolleres og godkjennes av Statens vegvesen.

JØRGENSEN PLANKONTOR/rmj