

**BESTEMMELSER TIL NY REGULERINGSPLAN FOR OPPLEVELSESSENTER  
OG HYTTEOMRÅDE PÅ EIENDOMMENENE 98/12, 13, 15, 16, 17, 20,  
ÅRØYBUKT, LYNGEN KOMMUNE.  
PLAN NR. L12-**

Dato:	30.01.06
Dato for siste revisjon:	10.04.08
Dato for planutvalgets godkjenning:	10.04.08
Dato for egengodkjenning:	20.05.08

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 25 gjelder disse bestemmelsene for det området som på reguleringsplankartet er avgrenset med plangrense.

II

Området innenfor plangrensen er avsatt til følgende formål:

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. §12-5 (1))**
  - 1.1 Fritidsbebyggelse (FB1-FB16)
  - 1.2 Hotell/overnatting (HO1-HO2)
  - 1.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB)
  - 1.4 Uthus/naust/badehus (UNB)
  - 1.5 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA1-KBA2)
- 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. §12-5 (2))**
  - 2.1 Veg (f\_V1)
  - 2.2 Kjøreveg (o\_KV)
  - 2.3 Gangveg/gangareal/gågate (o\_GG)
  - 2.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o\_AVT)
  - 2.5 Parkeringsplasser (o\_PP1, f\_PP2-PP6)
- 3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (Pbl. §12-5 (5))**
  - 3.1 Landbruksformål (L)
  - 3.2 Friluftformål (FL)
- 4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (Pbl. §12-5 (6))**
  - 4.1 Småbåthavn (SH1)
  - 4.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)
- 5. HENSYNSSONER (Pbl. §12-6)**
  - 5.1 Frisikt
  - 5.2 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

III

**0. FELLESBESTEMMELSER**

- a) Det tillattes ikke å fylle ut arealer i sjø. Dette gjelder hele planområde og uansett hvilket arealformål området er regulert til.
- b) Hvis det finnes marine avsetninger i områder som blir berørt, må det gjøres en geoteknisk vurdering av grunnforholdet. Det kan kun gis rammetillatelse til tiltak i disse områdene hvis den geotekniske vurderingen viser at det ikke er noe fare for at det kan oppstå områdeskred.

## 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Eksisterende bebyggelse innenfor formålsgrensene kan opprettholdes og vedlikeholdes. Underjordiske anlegg og forsvarsanlegg kan konverteres til ny bruk. Alle eksisterende installasjoner skal sikres for allmennheten. Underjordiske anlegg skal eies og driftes av hjemmelshaver for turistanlegget.

### 1.1 Fritidsbebyggelse (FB1-FB16)

- a) Innenfor planområdet kan det oppføres 50 nye hytter som vist på plankartet.
- b) Bygningene skal så langt som mulig legges der det er angitt på plankartet. Ved søknad om byggetillatelse skal det legges ved terrengprofil som viser byggets passering i landskapet.
- c) På hver tomt tillates oppført ei hytte og et uthus. Bygget skal tilpasses tomtas topografi.
- d) Det er maksimalt tillatt å bygge 200m<sup>2</sup> BRA på hver tomt. Byggets gesimshøyde skal ikke overstige et gjennomsnitt på maks 4,5m over terreng, og den maksimale mønehøyden skal ikke overstige et gjennomsnitt på maks 6,5m over terreng.
- e) Terrengingrep ved bygging skal avgrensnes så langt som mulig. Det tillates ikke andre terrengingrep på tomte, og eksisterende vegetasjon skal beholdes så langt som mulig.
- f) Bygningene skal oppføres i tre, men kan ha andre materialer som kledning og takteking.
- g) Det tillates ikke å føre opp gjerde rundt eiendommene.
- h) Det tillates innlagt vann og avløp. Videre tillates strømkabel lagt i grøft. Grøfter til strøm, vann og avløp skal tildekkes og gjensås. Hovedtilførsel/avløp til/fra tomtene forutsettes etablert samlet og legges i felles adkomstvei.
- i) Som toalett tillates biologisk toalett uten avløp eller forbrenningstoalett, og eventuelt tilkobling til eksisterende vann og avløpssystem i området.
- j) På tomter med eksisterende bebyggelse tillates denne vedlikeholdt og eventuelt ombygd i henhold til de generelle bestemmelsene.
- k) Området tillates fradelt på grunnlag av tomtedelingsplan.

### 1.2 Hotell/overnatting (HO1-HO2)

- a) Området HO1-HO2 skal nyttes til reiselivsområde med tilhørende anlegg.
- b) For område HO1-HO2 kan det oppføres et anlegg med maksimalt BRA som angitt på plankartet innenfor formålsgrensen. Anlegget kan ha maksimal høyde 12m over terreng. Tidligere forsvarsanlegg regnes ikke med i BRA.
- c) Anlegget kan knyttes til eksisterende vann og avløpssystem i området.
- d) Allmennheten skal sikres tilgang til stier og brygger i området. Brygger og fellesanlegg skal være tilgjengelig for rullestolbrukere.
- e) Underjordiske anlegg (tidligere forsvarsanlegg) skal eies og driftes av hjemmelshaver for turistanlegget (hovedbruksnr.). Dette gjelder innenfor hele planområdet.

### **1.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB)**

- a) Det tillates etablert flytende konstruksjoner som f.eks. flytemolo og -brygge.

### **1.4 Uthus/naust/badehus (UNB)**

- a) Naustområdet skal eies og vedlikeholdes av bruksrettshaverne. Drift og vedlikehold skal reguleres gjennom sameievedtekter for hele området. Eksisterende bebyggelse innenfor formålsgrensene kan opprettholdes og vedlikeholdes.
- b) Innenfor planområdet kan det oppføres maks 600m<sup>2</sup> naust, i tillegg til eksisterende naust, som vist på plankartet. Naustområdet skal bygges ut med lik karakter der hvert naust skal ha et bruttoareal på maksimalt 3,5x8m<sup>2</sup>. Alternativt kan det oppføres felles naust.
- c) Nye naust skal ikke overstige et gjennomsnitt på maks 3,5m over terreng, og mønehøyde skal ikke overstige et gjennomsnitt på maks 5m over terreng.
- d) Naust skal være uisolert og kun benyttes til båtlagring og liknende virksomhet.

### **1.5 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA1-KBA2)**

- a) I områder KBA1 og KBA2 tillates det oppført kombinert industri og hotell/overnattingsbebyggelse.
- b) Bebyggelse til industri-formål skal være bebyggelse tilknyttet etablerte destilleri eller rettet mot turistanlegget.
- c) For område KBA1 og KBA2 kan det oppføres et anlegg med maksimalt BRA som angitt på plankart innenfor formålsgrensen. Anlegget kan ha maksimal høyde 12m over terreng. Tidligere forsvarsanlegg regnes ikke med i BRA.
- d) Anlegget kan knyttes til eksisterende vann og avløpssystem i området.
- e) Allmennheten skal sikres tilgang til stier og brygger i området. Brygger og fellesanlegg skal være tilgjengelig for rullestolbrukere.

## **2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- a) Det skal ikke gis tillatelse til byggestart i reguleringsområdet før adkomst er bygd i samsvar med vedtatt reguleringsplan og krav til utforming etter Statens Vegvesen vegnormal (Håndbok 017 Veg- og gateutforming).
- b) Det skal ikke iverksettes utbygging av kaianlegg eller nye fritidshus før planlagt og godkjent reguleringsplan foreligger for fylkesveg 311 mellom Lyngseidet og Årøybukt.

### **2.5 Parkeringsplasser (PP1-PP6)**

Parkeringsområdene f\_PP2 - f\_PP6 avsatt på plankartet er fellesparkering for alle brukere innenfor planområdet. Parkeringsområde o\_PP1 forutsettes åpent for allmennheten.

## **3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT**

- a) Spesialområdene skal eies og vedlikeholdes av bruksrettshaverne. Drift og vedlikehold skal reguleres gjennom sameievedtekter for hele området.

### **3.2 Friluftsmål**

Strandsone og terreng rundt hyttebebyggelsen og hyttetomtene skal være tilgjengelig for allmennheten. Det skal tilrettelegges med stier og oppholdssoner med bålplasser/grillplasser, ballbane ol. i fjæresonen og terrenget forøvrig. Det er ikke tillatt med camping i området.

## **4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

### **4.1 Småbåthavn (SH1)**

a) Det tillates etablert flytende konstruksjoner som f.eks. flytemolo og -brygge.

### **4.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)**

Det nærmeste sjøområdet og strandsonen som er avmerket på plankartet, inngår i friluftsområdet som er tilgjengelig for allmennheten. Det tillates etablert stier, fiskeplasser og trebrygger i fjæresonen etter de prinsipper som er vist i illustrasjonsplanen.

## **5. HENSYNSSONER**

### **5.2 Høyspenningsanlegg**

a) Minsteavstand for bygninger fra høyspentlinje er 6m.

## **6. FELLESOMRÅDER**

Fellesområder skal eies og vedlikeholdes av bruksrettshaverne. Drift og vedlikehold skal reguleres gjennom sameievedtekter for hele området.

### **6.1 Felles adkomst**

Eneste tillatte avkjørsler fra hovedvei. Det skal være allmenn tilgjengelighet for gående langs alle adkomstveier og stier. Det kan monteres sperrebom ved parkeringsområde o\_PP1. Det er tillatt med servicekjøring/varetransport i området.

## **IV**

- a) Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven, og kommunens vedtekter til denne.
- b) Dersom det under bygge- eller anleggsarbeid skulle komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses omgående og melding sendes kulturminnemyndigheten, jfr. lov om kulturminner av 1978 § 8.
- c) Etter at denne reguleringsplanen er godkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen.