

# Reguleringsplan for Småsandneset båthavn, Baltsfjord

---

Gnr/bnr 111/9

## Reguleringsbestemmelser

plan ID: 1931 201605

### 1 Planens hensikt

---

Hensikten med planen er bedre havnelokalitet for Baltsfjord med mulighet for landbase for marin næringsaktivitet og parkeringsareal for brukere av havnen.

### 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende felles bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. Bebyggelse og anlegg skal tilpasses området egenart med hensyn på høyder, utforming, materialbruk og farger. Det skal tilstribes en sammenheng i byggeform og materialbruk innenfor planområdet (pbl. §12-7 nr.1).
2. Bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggegrenser som vist på plankartet (pbl. §12-7 nr.2).
3. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av felles anlegg og uteområder (vei, parkeringsplass, småbåtanlegg) slik at de kan benyttes av flest mulig mennesker på en likestilt måte (pbl. §12-7 nr.4).
4. Dersom det under arbeid i områder skulle komme frem gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i områder, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til kulturvernmyndighetene ved Troms Fylkeskommune og Sametinget jfr. § 8 i Kulturminneloven (pbl. §12-7 nr.6).
5. Ved opparbeidelse skal anleggstrafikk begrenses til et nødvendig minimum. Transport av maskiner, arbeidsutstyr og byggematerialer skal foretas på den mest skånsomme måten for vegetasjon og terreng. Skader på terreng skal utbedres umiddelbart med stedegen vegetasjon (pbl. §12-7 nr.9).
6. Før tillatelse til tiltak gis innenfor områdene N og SH skal det foretas geotekniske undersøkelser (pbl. §§12-7 nr.10 og 12).
7. Alle tiltak i sjø, herunder utfylling, mudring, utgraving, legging av ledninger/ rør og utlegging av flytebrygger, krever tillatelse etter havne- og farvannsloven i tillegg til plan- og bygningsloven.
8. Ved søknad om byggetillatelse skal det følge med (pbl. §12-7 nr.12):
  - a. Fasade-, plan- og snittegninger M 1:100.
  - b. Situasjonsplan M 1:200 eller 1:500 som skal vise: plassering av bygningen, målsetting (ytre mål, avstander til grense, senterlinje vei og andre relevante mål), hvordan ubebygde deler av tomt skal planeres og utnyttes.
  - c. Representative terrengprofil som viser bebyggelsens plassering i forhold til omkringliggende bebyggelse, samt opprinnelig og ferdig planert terreng
  - d. Beskrivelse og dimensjonering av plastring av molo og fyllinger

- e. Masseberegninger for molo og fyllinger
  - f. Det skal være beskrivelse som redegjør for teknisk løsning for håndtering av overvann.
  - g. Separat søknad om godkjenning av vann- og avløpsplan.
  - h. Skriftlig samtykke fra aktuell grunneier dersom tiltaksområdets adkomst eller vann- og avløp krever kryssing av annen manns eiendom.
9. Veier og småbåthavn skal være allment tilgjengelig. Det skal ikke settes opp gjerder eller stengsler som hindrer almen ferdsel i området eller langs strandlinjen (pbl. §12-7 nr.14).
10. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

### 3 Rekkefølgebestemmelser (pbl. §12-7 nr.10)

---

1. Før opparbeiding av veier og teknisk infrastruktur igangsettes, skal det foreligge godkjente planer og avtaler for etablering, drift og vedlikehold av anleggene.
2. Før igangsetting av nye tiltak i bebyggelsesområder tillates, skal tilhørende veger være etablert og ha tilstrekkelig brukbarhet og sikkerhet for bruk. Det kreves ikke at veger er asfaltert før igangsetting av tiltak.
3. Før igangsetting av nye tiltak i reguleringsområdet, skal det søkes om godkjenning av vann og avløp og meldes fra til kraftselskap for tilkobling av elkraft.
4. Før mudring igangsettes skal det innhentes tillatelse fra Fylkesmannen jfr. forurensningsforskriften. Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, skal være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

### 4 Bestemmelser til arealformål

---

#### 4.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5 nr.1)

##### **Boligbebyggelse (B)**

1. Innenfor formålene kan det oppføres boligbebyggelse i inntil to etasjer. Maks mønehøyde over gjennomsnittlig opprinnelig terrengnivå skal ikke overstige 7,5 m.
2. Utnyttelsesgrad er 200 m<sup>2</sup> BYA pr. tomt.
3. Husene skal oppføres med saltak.
4. Det kreves utarbeidelse av vann- og avløpsplan ved søknad om tillatelse til tiltak.
5. Området er privat (pbl. § 12-7 nr 14).

##### **Fritidsbebyggelse (BBF)**

1. Innenfor formålet kan det oppføres fritidsbebyggelse i en etasje med loft innenfor takkonstruksjonen. Maks mønehøyde over gjennomsnittlig opprinnelig terrengnivå skal ikke overstige 7,5 m.
2. Utnyttelsesgrad er 150 m<sup>2</sup> BYA pr. tomt.
3. Byggene skal oppføres med saltak.

4. Det kreves utarbeidelse av vann- og avløpsplan ved søknad om tillatelse til tiltak.
5. Området er privat (pbl. § 12-7 nr 14).

### **Naust og uthus (BUN)**

1. Innenfor områdene tillates det etablert naust/bygg for lagring av båt og fiskeutstyr. Gulvnivå i naust/uthus skal ligge minimum 2,3 m over middelvannstand. Naust skal ikke innredes eller benyttes som fritidsbolig, bolig eller annet rom for varig opphold. Det er ikke anledning til bygging av plattinger eller andre utvendige faste innretninger, utover nødvendig båttopptrekk. Det tillates ikke fylt ut i sjø, eller anlagt flytebrygger med tilknytning til naustområdet (pbl. §§12-7 nr.1 og 2).
2. Fundament og gulv må utføres og bygges med materialer som tåler at stormflo/springflo kan gå inn i naustene (pbl. §12-7 nr.4).
3. Maksimal BYA er 50m<sup>2</sup> pr naustenheter, maksimal gesimshøyde 3,0 m., maksimal mønehøyde 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Byggene skal bygges i tradisjonell nauststil i tre med saltak og møneretning på tvers av kystlinje. Naustene kan bygges i rekke (pbl. §12-7 nr.1).
4. Områdene er privat (pbl. § 12-7 nr 14).

### **Næringsbebyggelse/småbåtanlegg - kombinert formål (BKB)**

1. Innenfor område BKB tillates det utfyllt i sjø for etablering av areal for næringsbygg. Det tillates likeledes å mudre/sprengte ut for å gi rom for bryggeanlegg tilknyttet næringsformål (pbl. §12-7, nr.1).
2. Ved søknad om utfylling, sprenging eller mudring skal geoteknisk undersøkelse av sjøbunnens bæreevne ift. planlagt tiltak (grunnforhold) legges ved (pbl. §12-7, nr.12).
3. Innenfor område BKB, tillates det etablert næringsbygg tilknyttet sjørettet næringsaktivitet som fiskeri, akvakultur, servicebygg for sjøtilknyttet turisme og småbåtanlegg. Næringsbygg kan bygges med en maksimal høyde fra ferdig planert terreng på 7 m. Gulvnivå i næringsbygg skal ligge minimum 3,5 m over middelvannstand (pbl. §12-7 nr.1). Endelig plassering og størrelse på byggene skal godkjennes av kommunene i forbindelse med søknad om byggetillatelse.
4. Byggene skal bygges i tradisjonell nauststil i tre med saltak og møneretning på tvers av kystlinje (pbl. §12-7 nr.1)
5. Innenfor område tillates det etablert renovasjonspunkt for avfall og spesialavfall jfr. forurensningsloven § 7 plikt til å unngå forurensning. Det kan også etableres servicebygg med godkjent WC (pbl. §§12-7 nr.1 og 4).
6. Det må ikke etableres virksomhet som medfører støy utover det som er anbefalt i Miljødirektoratets støyretningslinje T-1442/2012 for etablering av ny virksomhet (pbl. §12-7 nr.3).
7. Området skal ikke benyttes til parkering (pbl. § 12-7, nr. 7)
8. Området er offentlig (§ 12-7 nr 14).

## **4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5 nr.2)**

### **Vei (SV)**

1. Veiene skal legges mest mulig skånsomt i terrenget for å unngå unødig inngrep i naturen og landskapet, det skal være naturlig revegetering i veiskråninger (pbl. §12-7 nr.1).

2. Vei skal ha fast dekke. Veibredde skal være minimum 3,5 m. Dekke på vei fra parkeringsplass og til molo skal ikke ha større stigning enn 1:20 og minimalt tverrfall (pbl. §12-7 nr.4).
3. Området er offentlig (pbl. § 12-7 nr 14)

#### **Parkering (SPP)**

1. Parkeringsarealet skal legges mest mulig skånsomt i terrenget for å unngå unødig inngrep i naturen og landskapet (pbl. §12-7 nr.1).
2. Innenfor område P kan det etableres inntil 15 parkeringsplasser. De to parkeringsplassene nærmest sjøen skal ha universell utforming (pbl. §§12-7 nr.4 og 7)
3. Parkeringsplass skal ha fast dekke og minimalt tverrfall (pbl. §12-7 nr.4).
4. Området er offentlig (pbl. § 12-7 nr 14)

#### **4.3 Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift (pbl. §12-5 nr.5)**

1. Innenfor området for natur og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg. Eksisterende vegetasjon skal bevares, men enkle skjøtseltiltak kan gjennomføres. Det tillates opparbeidet enkle, terrengtilpassede stier innenfor området. Stiene skal være åpne for allmennhetens ferdsel (pbl. §§ 12-7, nr. 2 og 9).

#### **4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. §12-5 nr.6)**

##### **Småbåthavn (VS)**

1. Innenfor område VS1 tillates det etablert slip/rampe for sjøsetting og opptrekk av båter og tilhørende område for vedlikehold av båter. Område for vedlikehold og rengjøring av båter skal opparbeides med støpt betongplate i egnet helning og oppsamling for avvirket material fra spyling og skraping/pussing (silanlegg med oljeavskiller) jfr. forurensningsloven § 7 plikt til å unngå forurensning (pbl. §12-7 nr.4).
2. Innenfor område VS2 tillates det utfylling i sjø for etablering av moloanlegg/skjerming av havn, kaianlegg og anlagt flytebrygge for småbåter. Det kan også anlegges bølgedempere. Det tillates likeledes å mudre/spreng ut for å gi rom for bryggeanlegg. Det tillates nødvendige fester for bølgedempere og flytebryggeanlegg både på land og i sjøen. Fyllinger, flytebrygger eller kaianlegg må ikke utformes slik at de er til hinder for sjøveis ankomst til naustområde (BUN) eller båtutsett (VS1) (pbl. §12-7, nr.1 og 2).
3. Ved bygging av molo og fyllinger skal det legges vekt på estetisk utforming. Fronter og utvendig plastring skal utføres i naturstein (pbl. §12-7, nr.1).
4. Moloen skal opparbeides med vei med fastdekke og kjørebredde på 3,5 m. Høyde på fastdekket skal være minimum 3,5 m over middelvannstand. I tillegg må det etableres et vern mot bølger langs fyllingens ytterkant. Høyde på molo fastsettes basert på bølgeanalyse og maks tillat overskylling er 10 % av bølger i stormflonivå med returperiode på 100 år. (pbl. §12-7, nr.4).
5. Det kan etableres inntil 15 båt plasser i havna i området (pbl. §12-7, nr.1).
6. Som eventuell belysning på molo og brygger tillates kun lave pullertarmaturer med skjermet nedadrettet lys som sikrer mot blending av båtførere (pbl §12-7, nr.1).
7. Endelig utforming av bryggeanlegg innenfor området skal godkjennes av kommunen ved byggesøknad. (pbl. §12-7, nr.12)

8. Ved søknaden skal det være teknisk beskrivelse som redegjør for (pbl. §12-7, nr.12)
  - a. byggemåte
  - b. plastring av molo og fyllinger
  - c. masseberegninger og dimensjonering for molo og fyllinger
  - d. geotekniske undersøkelser av sjøbunnens bæreevne ift. planlagt tiltak (grunnforhold)
9. Området er offentlig (§ 12-7 nr. 14) .