

# Reguleringsplan for Spikarheia

PlanID: 18672021.002

## 1. Generelt

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist på plankart datert 14.05.2021. Området er iht. PBL §12 regulert til følgende formål:

Området reguleres iht. PBL §12 til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1): Kombinerte formål, næring og fritid/turistformål, Fritid/turistformål	NFT FT
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2): Vei	V
GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3): Vegetasjonsskjerm	VS
LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFORMÅL (§ 12-5 nr. 5): Naturformål	N
HENSYNS- OG FARESONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8): Hensynssone, flomfare Hensynssone, forurenset grunn	H320 H390

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for næringsvirksomhet, i form av reiselivs-/overnattingstilbud, bevertning/service, forsamling og kontorvirksomhet på Spikarheia.

## 2. Fellesbestemmelser for planområdet

### 2.1 Dokumentasjonskrav

#### 2.1.1 Tekniske planer, overvannshåndtering og flomveier

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon som viser tilfredsstillende og forskriftsmessige løsninger for teknisk infrastruktur og overvannshåndtering. Tekniske planer skal godkjennes av kommunen.

#### 2.1.2 Utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan som viser opparbeidelse av ubebygget areal i omsøkt byggeområde. Planen skal fastlegge følgende:

- bebyggelsens plassering, med angivelse av gulv- og terrengnivå ved inngang
- kjøre-, gang- og parkeringsareal
- utendørs konstruksjoner/overdekninger, uteoppholdsareal
- område der eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares
- område der terreng skal bearbeides, med angivelse av nåværende og nye koter
- område som skal tilplantes
- eiendomsforhold
- løsning for renovasjon
- evt. bygg for tekniske anlegg

#### 2.1.3 Kraftforsyning

For løsning for strømforsyning til området skal det foreligge godkjenning fra kraftleverandør.

#### 2.1.4 Tiltaksplan, forurenset grunn

Til søknad om igangsetting av tiltak skal det foreligge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Tiltaksplanen må beskrive forurensningssituasjonen på eiendommen, konflikter mellom forurensning og planlagt arealbruk, og aktuelle tiltak for å unngå spredning og skadelig eksponering i både anleggs- og driftsfase. Aktuelle tiltak kan være fjerning og/eller tildekking av forurenset masse, og erosjonssikring av skrånninger. Tiltaksplanen må også beskrive hvordan forurenset masse og evt. forurenset vann skal håndteres og disponeres, og hvordan utsig av gass fra deponiet skal håndteres, jf. bestemmelsenes pkt. 7.1.

Alle forurensete masser som fjernes fra området må leveres til godkjent mottak.

#### 2.1.5 Stormflo og havnivåstigning

Ny bebyggelse skal anlegges med gulvnivå over kote +4,0.

Konstruksjoner som ikke tåler å bli utsatt for flom skal anlegges over kote +4,0.

#### 2.1.6 Værforhold/konstruksjonssikkerhet

Det skal dokumenteres at konstruksjon av planlagte bygg er tilpasset til de tidvis krevende vind- og værforholdene på stedet.

## 2.2 Miljøforhold, terreng og vegetasjon

#### 2.2.1 Terrengtilpasning

Tiltak skal planlegges med vekt på skånsom tilpasning til eksisterende terrengform. Eksisterende vegetasjon i og inntil byggeområder og inntil veianlegg skal søkes bevart.

#### 2.2.2 Natur- og landskapsverdier

a) Anleggsfase skal planlegges for en skånsom og miljøvennlig gjennomføring, i samsvar med Naturmangfoldlovens §12. Det tillates ikke bygging, terrenginngrep eller inngrep i vegetasjon i LNF-område.

b) Omkring parkeringsareal som ligger eksponert mot landskapsrommet i nord skal det plantes buffervegetasjon, slik at eksponeringen av p-plass blir dempet. Tilplanting skal gjøres med arter som fra før vokser naturlig i området.

## 2.3 Kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

## **2.4 Støy**

Grenseverdier gitt i gjeldende statlig retningslinje for behandling av støy skal legges til grunn for videre prosjektering og gjennomføring av tiltak i planområdet.

## **2.5 Estetikk**

Bebyggelse innenfor det enkelte byggeområde skal gis samordnet utforming, materialbruk, fargesetting og struktur, slik at bebyggelse og anlegg framstår på en harmonisk og tiltalende måte i seg selv – og i forhold til omgivelsene.

## **2.6 Parkering**

For overnattingshytte og utleiebolig kreves opparbeiding av min. 1,5 bilplass/boenhet.

For kontorvirksomhet kreves opparbeiding av min. 1,0 bilplass/arbeidsplass.

For annen virksomhet kan kommunen kreve opparbeiding av det antall bilplasser som vurderes som nødvendig.

Min 5% av bilplasser skal tilrettelegges i form av HC-parkering.

Det tillates etablering av ladepunkter for EL-bil.

# **3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

## **3.1 Generelt, Bebyggelse og anlegg**

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og i samsvar med tillatt arealutnyttelse (BYA). Balkong kan tillates å krage ut over byggegrense.

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal.

Eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares, og omfang av skjæringer og fyllinger skal minimeres.

## **3.2 Område NFT**

I område NFT tillates arealbruk kontorvirksomhet, reiseliv/turisme/overnatting, bevertning, lager, forsamling, konferanse, etc.

Ny bebyggelse tillates oppført med byggehøyde opp til maksimalt kote +26.

Nybygg skal gis samordnet utforming og materialbruk - med treverk som dominerende fasademateriale, og med flate tak.

Løsninger for fundamentering av bebyggelsen / utlufting av terreng under bygg skal vektlegges spesielt, jf. pkt.7.1.

Eksisterende fiskejell i område NFT skal fjernes.

## **3.3 Område FT, utsiktshytter for utleie.**

I område FT tillates bygging av inntil 8 «utsiktshytter», som skal nyttes til utleie.

Hyttene skal ha beliggenhet som angitt på plankart. Bygningsomriss vist på plankartet er

veiledende. Den enkelte hytte skal ikke dekke areal større enn 50m<sup>2</sup> BYA, og skal ha byggehøyde maksimalt 5m over gulvnivå. Hytter skal reises på stolper/søyler som forankres mot/i terrenget uten sprengning, skjæring eller andre skjemmende terrenginngrep.

Medregnet understøttelse/fundament skal utsiktshytte ikke ha byggehøyde mer enn 8m over eksisterende terrengnivå.

Hyttene i område FT skal gis samordnet utforming, materialbruk og fargesetting, som bidrar til at bygningsmassen fremstår på en dempet måte mot omgivelsene. Det tillates bygging av gangforbindelse på treganger («boardwalk») gjennom terrenget - frem til hytter. Teknisk infrastruktur skal anlegges under plattinger, uten sprengning eller skjæring i terrenget.

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

### **4.1 Kjørevei, område V**

Vei V1 skal være offentlig, og skal gi kjøreadkomst til område NFT. Eksisterende avkjørsel til naboeiendommer gbnr. 16/8, 15/14 og 15/72 skal opprettholdes, som vist på plankart.

### **4.2 Teknisk infrastruktur**

Nybygg skal gis tilknytning til kommunal vannforsyning på stedet. Tilknytning til kraftforsyning skal anlegges med jordkabel. Det skal etableres privat septikanlegg for avløp. Trasèer for teknisk infrastruktur skal samordnes, der det kan ligge til rette for dette. Den tekniske infrastrukturen skal etableres på en måte som ikke medfører skjemmende terrenginngrep – og på en måte som ikke medfører spredning av forurensing eller fare for gassinntrengning i bygg, jf. pkt. 3.3 og 7.1.

## **5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### **5.1 Generelt**

Tiltak i byggeområder skal planlegges og gjennomføres på en måte som bevarer eksisterende vegetasjon på stedet, der det kan ligge til rette for dette. Det tillates rydding/tykning av vegetasjon for å gi bedret utsikt fra nybygg. Evt. tilplanting skal gjøres med «stedegne arter», som allerede finnes/vokser i området.

### **5.2 Vegetasjonsskjerm, område VS**

I dette område VS skal eksisterende vegetasjon bevares. Skjøtsel i område VS skal omsøkes og godkjennes av kommunen før gjennomføring.

## **6. Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)**

### **6.1 Område N**

Område NF (Steinsneset) skal opprettholdes som naturområde. Det tillates ikke bygging eller inngrep i terrenget i området.

## 7. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

### 7.1 Område med forurenset grunn, hensynssone H390

Avgrensing av avfallsdeponi er vist på plankart med hensynssone H390. For tiltak som kommer i berøring med hensynssonen kreves følgende:

#### 7.1.1 Prøvetaking av sigevann

I forkant av/i forbindelse med detaljprosjektering skal det gjøres forsøk på uttak av grunnvann og sigevann for analyser, slik at de beregnede konsentrasjonene kan sammenlignes mot reelle data, og relevante tiltak kan prosjekteres, dersom det er behov for det.

#### 7.1.2 Tildekking og erosjonssikring

Ved detaljprosjektering må overflatedekker og tildekking/erosjonssikring av fyllingsfront på deponi tilpasses, slik at hele deponiet gis en tilfredsstillende tildekning, slik at eksponering og infiltrasjon av nedbør og overvann i avfallsmassene reduseres i størst mulig grad – og slik at det forebygges mot utlekking av forurenset sigevann.

#### 7.1.3 Utleiding av gass

Utsig av gass må håndteres slik at gass ikke kan hope seg opp under dekker og konstruksjoner, eller trenge inn i bygg via teknisk infrastruktur. Fare for flyktig forurensning fra avfallsmasser skal vurderes, og skal håndteres forskriftsmessig.

#### 7.1.4 Samordning av løsninger

Miljøtekniske tiltak mht. forurenset grunn og håndtering av gass må samordnes, slik at det oppnås optimale løsninger både mht. tetting av overflater og mht. utledning av gass.

## 8. Rekkefølgebestemmelser

### 8.1.2 Tiltaksplan mot forurensing

Før det blir gitt igangsettingstillatelse til andre typer tiltak, skal nødvendige tiltak være gjennomført iht. godkjent tiltaksplan, jf. pkt. 2.1.4. For gjennomføring av anleggsfase kan det tillates midlertidige tiltak mot forurensing, forutsatt at disse tiltakene senere skal erstattes av permanente tiltak.

### 8.1.3 Tekniske planer

Før det blir gitt brukstillatelse for nybygg, skal de tekniske planene være gjennomført, jf. pkt. 2.1.1.

Børve Borchsenius Arkitekter AS, 14.05.2021