



BÅTSFJORD KOMMUNE
BEBYGGELSESPÅN MED BESTEMMELSER
Hytteområde H1 – H7

Vedtatt i fast utvalg for plansaker 04.06.03



BÅTSFJORD KOMMUNE

BEBYGGELSESPAN MED BESTEMMELSER FOR HYTTEOMRÅDE H1 – H7

SAKSBEH. IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN
1. gangs behandling i faste utvalg for plansaker	0047/02	06.11.02	
Offentlig ettersyn fra 15.11.- 31.12.02			
2. gangs behandling i faste utvalg for plansaker	0073/03	04.06.03	

INNHold

HYTTEOMRÅDE 1 - ORDU	4
1. PLANBESKRIVELSE	4
2. PLANBESTEMMELSER	6
3. VEDLEGG TIL PLANBESTEMMELSER	11
KOORDINATLISTE: UTSATTE PUNKTFESTER ORDU	11
HYTTEOMRÅDE 2 – ADAMSDALEN	12
1. PLANBESKRIVELSE	12
2. PLANBESTEMMELSER.....	14
3. VEDLEGG TIL PLANBESTEMMELSER	19
KOORDINATLISTE: UTSATTE PUNKTFESTER ADAMSDALEN	19
HYTTEOMRÅDE 3 - ØVRE SYLTEFJORDDALEN	20
1. PLANBESKRIVELSE	20
2. PLANBESTEMMELSER.....	22
3. VEDLEGG TIL PLANBESTEMMELSER	27
KOORDINATLISTE: UTSATTE PUNKTFESTER ØVRE SYLTEFJORDDALEN	27
HYTTEOMRÅDE 4 – NEDRE SYLTEFJORDDALEN	28
1. PLANBESKRIVELSE	28
2. PLANBESTEMMELSER.....	30
3. VEDLEGG TIL PLANBESTEMMELSER	35
KOORDINATLISTE: UTSATTE PUNKTFESTER NEDRE SYLTEFJORDDALEN	35
HYTTEOMRÅDE 5 - HAMNA	36
1. PLANBESKRIVELSE	36
2. PLANBESTEMMELSER.....	38
3. VEDLEGG TIL PLANBESTEMMELSER	42
KOORDINATLISTE: UTSATTE PUNKTFESTER HAMNA	42
HYTTEOMRÅDE 6 - SANDFJORD	43
1. PLANBESKRIVELSE	43
2. PLANBESTEMMELSER.....	45
3. VEDLEGG TIL PLANBESTEMMELSER	50
KOORDINATLISTE: UTSATTE PUNKTFESTER SANDFJORD	50
HYTTEOMRÅDE 7 - SKOVIKA	51
1. PLANBESKRIVELSE	51
2. PLANBESTEMMELSER.....	53

BÅTSFJORD KOMMUNE

BEBYGGELSESPAN MED BESTEMMELSER

HYTTEOMRÅDE 1 - ORDU

1. PLANBESKRIVELSE

Planområdet

Planområdet ligger ved Oarddujavri i nordre del av Båtsfjord kommune og grenser til Deatnu/Tana, Vadsø og Berlevåg kommune. Det er adkomst fra RV 891 med en delvis kjørbær sti/traktorspor. Deler av den regulerte atkomstveien ligger i Berlevåg kommune. Området består av det som defineres som Statsgrunn. Forvalter er Finnmark Jordsalgskontor. Alle hytter står på festet grunn og er tildelt som punktfeste. Båtsfjord kommunen forestår tildeling.

Formålet med planarbeidet

I dette området har det gjennom lang tid vært relativt mye aktivitet, samtidig er det flere forhold som tilsier behov for mer styring av områdets bruk. Det har lenge vært hytter og løer i dette området i forbindelse med fiske som matauk i Oarddujavri. Vassdraget er vernet og skal dermed gis et spesielt vern. Det er sannsynligvis mer intens bruk av hyttene her enn andre steder, noe som kan ha sammenheng med at det er utført mye ikke lovlig tilrettelegging for å sikre fremkommelighet for biler.

Nå ønsker Båtsfjord kommune å øke antall hytter i området, og erkjenner at det eksisterende plangrunnlaget ikke er tilfredsstillende til en forsvarlig forvaltning av området. Man ønsker et plangrunnlag som gir grunnlag for å styre ferdsel, plassering og utforming av bygningene og infrastruktur mm. Kommunen har derfor tatt i initiativ til å utarbeide egen bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser for området

Sentralt i planarbeidet for dette området har vært forholdet til reindrifta, vassdragsvernet, det biologiske mangfoldet og fornminner. Det er også lagt vekt på å begrense naturinngrep og motorisert ferdsel.

Sydøst-siden av Oarddujavri er flyttvei for rein som også trekker ned til vannet for å drikke. Disse forhold har ført til begrensninger i hytteetableringer i dette område.

Det er foretatt visse justeringer i avgrensningen av planen i det foreliggende forslag. Felt 3 er utvidelse. Mot øst er planområdet redusert for å sikre flyttvei for rein. Totalt sett er det ingen endring i planområdets størrelse.

Tidligere og overordnede planer og vedtak

Det foreligger en gyldig disposisjonsplan for området og bestemmelser knyttet til den enkelte festeavtale. I kommuneplanens arealdel, utkast til revisjon 2002, avsatt til fritidsbebyggelse med krav om egen bebyggelsesplan. Denne planen opphever tidligere vedtatte planer for området.

Prosess for planarbeidet, behandling og gjennomføring

Arbeidet med utarbeidelse av bebyggelsesplan har gått parallelt med revisjon av kommuneplanens arealdel.

En forutsetning for å sikre en regulert lovlig atkomst til hytteområdet, er at den del av atkomstveien som ligger innenfor kommunegrensen til Berlevåg får en tilsvarende behandling i ved revisjon av den planen ved oppgitt revisjon i 2002. I løpet av sommeren 2002 har det blitt gjort registreringer av samiske fornminner i områdene, og det er befart og merket tomter for nye hytter.

Oversikt behandling:

Sept. 2001	Folkemøte Skansen. Orientering om planarbeid med innspill fra hytteeierne
Feb. 2002	Planforslag fremlagt og drøftet i planforumet
April 2002	Fremlagt for drøfting i styring- og ref.gruppa,
August 2002	Utsetting av nye hyttetomter, registrering av fornminner
Mai 2002	Folkemøte Skansen. Presentasjon av planforslag, drøfting og innspill.
16. Oktober 2002	Fremlagt til orientering i kommunestyre
6. November 2002	1. Behandling i fast utvalg for plansaker
15.11.-31.12.02	Offentlig ettersyn
04.06.03	2. Behandling i fast utvalg for plansaker. Planen er ikke endelig vedtatt pga. innsigelse som gjelder manglende befaring av fylkeskulturetaten.

Plandokumentene

Bebyggelsesplanen består av plankart i målestokk 1: 7500 og tilhørende planbestemmelser.

Plankartet foreligger i SOSI format.

3.2 Utforming av nye hytter.

På hver tomt tillates det oppført en hytte på totalt 80 m² BTA. I tillegg tillates det oppført inntil 2 uisolerte uthus på til sammen 20 m² BTA. Uthusene skal plasseres slik at de danner et uterom og plasseres innenfor en avstand på 30 m.

Bygninger tillates oppført i 1 etasje. Sokkelhøyde skal normalt ikke overskride 0,5 m over terreng for hytte og 0,3 m for uthus. Maksimal gesimshøyde settes til 3,2 m for hytter og 2,3 m for uthus.

Hyttene skal ha utvendig kledning av naturmateriale (tre eller stein). Tak skal utføres som saltak med helling mellom 18° og 30° og skal primært tekkes med papp, skifer, torv eller tre. Det tillates ikke benyttet tak av metallplater eller glassert takstein. Matte plater med belegg av knust stein kan aksepteres.

Uthustak skal ha samme form og helling som hyttetaket, og mønet enten være parallelt eller danne rett vinkel med mønet på hovedbygning.

Snitt/profil som viser byggets plassering i forhold til terrenget med høgde over bakken, skal følge byggesøknaden.

Fargevalg må underordne seg naturpreget i området. Dersom utvendig treverk skal behandles skal det benyttes tjære eller beis/maling av jordfarger i mørke nyanser. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsmyndighetene. Det skal opplyses om fargevalg ved byggemelding.

Utvidelse av eksisterende bygninger.

Eksisterende bygningskropper kan fornyes innenfor reglene for ny bebyggelse. De skal gis en ren form, dimensjon, detaljering og materialbruk som gir et estetisk godt samspill med eksisterende bygg og tilgrenset bebyggelse.

§ 4 Spesialområde – privat vei

4.1 Atkomstvei og parkering – forvaltning.

Det er regulert adkomst til området fra RV 891, fram til felles parkeringsplasser som vist på planen. Veggen med tilhørende parkeringsplasser defineres som privat veg iht. veglovens kap. VII. Eierne av fritidseiendommene har lik bruksrett til atkomstveien parkeringsplass, og har felles ansvar for vedlikehold og drift. Forvaltning av veien skal skje gjennom et valgt veilag, som kan være en hytteforening. Grunneier og kommunen skal holdes orientert om hvem personer som til enhver tid er ansvarlig.

Regulert vegformålsbredde er 20 m. Vegen skal være av minimumsstandard og vegbanen skal ikke overskride 5 m. All utbedring skal på forhånd godkjennes av grunneier. Vegen kan trafikkeres av kjøretøy med totalvekt opp til 4 t. Kommunen kan gi tillatelse for bruk av høyere totalvekt for transport av byggematerialer, dersom dette ikke medfører synlige skader / dype hjulspor.

Brøyting tillates kun etter samtykke fra grunneier.

For å sikre vedlikehold og drift av vegen, kan det etter nærmere avtale med grunneier, tillates oppsatt bom eller betalingsløsning/bompenger.

På barmark skal kjøring skje i lav hastighet og ikke i noen tilfelle være over 30 km/t.

4.2 Kjørbare stier inne i området.

De stiene som på plankartet er regulert til kjørbare stier, tillates benyttet til begrenset kjøring i ganghastighet, dersom/når dette ikke fører til økning av spordybder. Det skal tas spesielle hensyn ved teleløsning og ved store nedbørsmengder. Utbedring tillates kun utført med håndverktøy. Ved kjøring skal det tas tilbørlig hensyn til naboer, særlig om natta.

Eksisterende hjulspor som ikke er regulert (fremkommer på plankartet) er ikke tillatt brukt av motorkjøretøy jfr motorferdselloven.

4.3 Annen motorisert ferdsel – bruk av beltemotorsyssel på snødekt mark.

Fylkesmannen, eller den han bemyndiger, kan i løypeforskriftene for Båtsfjord kommune fastsette egne bestemmelser for bruk av beltemotorsyssel innenfor planområdet. Dersom slikt vedtak foreligger, tillates det benyttet beltemotorsyssel på snødekt mark på de stiene som på kartet er avmerket som kjørbare.

Veiledende hastighet skal være 30 km. Kjøring fra klokka 22-07 skal minimaliseres.

Frakt av tyngre gjenstander og byggematerialer fram til den enkelte fritidseiendom, skal primært foregå med beltekjøretøy på snødekt mark. Ved spesielle forhold, kan det søkes om dispensasjon for annen transportløsning.

§ 5 Spesialområde – restriksjoner vernet vassdrag

5.1 Generelt

Oarddujavri med tilhørende elveløp er en del av Ordujohka/Syltefjordvassdraget. Dette ble vedtatt vernet i Verneplan III, vedtatt av Stortinget 19.6.1985. Foruten vannet og elveløpet gjelder verneplanen for det 100 m belte som er vist med skravur på plankartet. For dette området gjelder "rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag", vedtatt som kongelig resolusjon av 10.11.1994.

Bruk av vernet område.

Ved ferdsel og aktiviteter skal det tas særlig hensyn for å sikre og bevare det rike plante- og dyrelivet. Det er særlig viktig at det ikke foretas inngrep i kantvegetasjon.

Det tillates ikke oppført fritidsboliger i verneområdet.

Uten tillatelse fra grunneier, tillates ikke hogst av bjerke- og høgstaudevierskog.

Som det fremkommer i denne plan, er det tillatt å kjøre ned til vannet, men kun på de kjørbare stier som er avmerket.

Det kan tillates bygging av inntil 10 små enkle båtnaust langs vestsiden av vannet, som skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Som fundamentering skal benyttes tørrstabet stein og evt. gulv av jord/stein. Naustene skal legges mest mulig samlet.

§ 6 Sanitærløsninger

Det forutsettes benyttet lav sanitærteknisk standard uten innlagt vann. Alle hytter skal benytte biotoaletter. Disse skal være Svanemerket. Toalettene kan ligge i tilknytning til hovedbygg eller uthus/do. Søknad skal behandles iht. gjeldende krav/forskrift iht. lov av 13.3.1981 om vern mot forurensning og om avfall. Båtsfjord kommune kan gjennom egen forskrift åpne for annen løsning.

§ 7 Renovasjon

Dersom man finner det nødvendig, kan Båtsfjord kommune innføre tvungen renovasjon for området med oppsetting av felles avfallsbeholdere på egnet sted.

§ 8 Vannforsyning

Det forutsettes at det primært benyttes overflatevann fra vann og bekker. Brønn kan etableres. Plassering av brønner/vannskilde skal inntegnes på situasjonskart som vedlegg til søknad om byggetillatelse. Det tillates ikke innlagt vann.. Båtsfjord kommune kan gjennom egen forskrift åpne for andre løsninger.

§ 9 Strømtilførsel

Det er ikke fremlagt elektrisk strøm i området. Dersom slik utbygging blir aktuelt, skal strømtilførsel føres som luftstrek. Grunneier kan i slikt tilfelle sette krav til egen detaljplan som viser plassering og utførelse.

§ 10 Støy - bruk av aggregater mm.

Ved bruk av støykilder som bensindrevne strømaggregater og lignende, skal det tas tilbørlig hensyn til de omkringliggende naboer mht. utslipp og støy. Grunneier eller Båtsfjord kommune kan sette krav til utslipp, plassering, tidsperiode for bruk og øvre grense for tillatt støy fra slike innretninger.

§ 11 Unntak

Dersom særlige grunner tilsier det, kan Båtsfjord kommune gjøre unntak for disse bestemmelsene innenfor rammen av Plan- og Bygningsloven og med tilhørende bestemmelser.

3. Vedlegg til planbestemmelser

Hytteområde 1 - Ordu av 19.09.2002

Koordinatliste: Utsatte punktfester Ordu

PunktID	Tema	N-koord.	Ø-koord.
100	1213	1392490,821	7182,582
102	1213	1392494,534	7767,297
103	1213	1392491,048	7837,526
104	1213	1392517,504	7963,578
105	1213	1392564,229	8033,635
106	1213	1392371,331	8174,115
120	1213	1392630,000	7026,000
121	1213	1392559,000	6997,000
122	1213	1392473,000	6966,000
123	1213	1392354,451	6972,334
124	1213	1392408,461	7001,381
125	1213	1392475,507	7037,223
126	1213	1392494,299	7103,034
127	1213	1392609,180	8127,927
128	1213	1392464,473	8222,881

BÅTSFJORD KOMMUNE

BEBYGGELSESPAN MED BESTEMMELSER

HYTTEOMRÅDE 2 – ADAMSDALEN

1. PLANBESKRIVELSE

Planområdet

Planområdet ligger langs Oarddujohka øverst i Syltefjorddalen. Det er adkomst til området langs kjørbær sti/traktorspor fra RV 891. Området består av det som defineres som Statsgrunn. Forvalter er Finnmark Jordsalgskontor. Alle hytter står på festet grunn og er tildelt som punktfeste. Båtsfjord kommunen forestår tildeling.

Formålet med planarbeidet

Kommunen har tatt initiativ til planarbeidet fordi man ønsket et bedre grunnlag for forvaltning og etablering av flere hytter i området. Det eksisterende plangrunnlaget ble ikke ansett å være tilfredsstillende.

I planprosessen har forholdet til reindrifta i området har vært sentralt, det samme gjelder fornminner, biologisk mangfold og for å sikre vern av vassdraget. (vernet iht. Verneplan III)

Det er foretatt en mindre utvidelse av områdets avgrensninger, slik at alle eks. hytter blir liggende innenfor planområdet.

Tidligere og overordnede planer og vedtak

Det foreligger en gyldig disposisjonsplan for området og bestemmelser knyttet til den enkelte festeavtale. Området er i kommuneplanens arealdel, vedtatt 2002, avsatt til fritidsbebyggelse med krav om egen bebyggelsesplan. Ny plan opphever tidligere vedtatt disposisjonsplan.

Prosess for planarbeidet, behandling og gjennomføring

Arbeidet med utarbeidelse av bebyggelsesplan har gått parallelt med revisjon av kommuneplanens arealdel.

Oversikt behandling:

Sept. 2001	Folkemøte Skansen. Orientering om planarbeider med innspill fra hytteeierne
Feb. 2002	Planforslag fremlagt og drøftet i planforumet
April 2002	Fremlagt for drøfting i styring- og ref.gruppa,
August 2002	Utsetting av nye hyttetomter, registrering av forninner
Mai 2002	Folkemøte Skansen. Presentasjon av planforslag, drøfting og innspill.
16. Oktober 2002	Fremlagt til orientering i kommunestyre
6. November 2002	1. Behandling i fast utvalg for plansaker
15.11.-31.12.02	Offentlig ettersyn
04.06.03	2. Behandling i fast utvalg for plansaker. Plan endelig vedtatt.

Plandokumentene

Bebyggelsesplanen består av plankart i målestokk 1: 7500 og planbestemmelser.
Plankartet foreligger i SOSI format.

Oppsummering

Bebyggelsesplan fungerer som et virkemiddel for å nå kommunens mål med å sikre en god løsning mht. fortetting av området og styre bruken av området slik at alle hensyn kan ivaretas.

Selv om grunneier er Staten, har man funnet det hensiktsmessig at kommunen utarbeidet planen, fordi kommunen har ansvar for bygging og andre aktiviteter i området.

2. PLANBESTEMMELSER

§ 1 Planbegrensning

Disse planbestemmelser gjelder for hytteområde 2 Adamsdalen i Båtsfjord kommune. Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart datert 19.09.02. Digital utgave av planen viser planavgrensning med SOSI kode 1201.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

- **Byggeområde:**
 - Fritidsbebyggelse SOSI reg. form 150
- **Offentlig trafikkområde**
 - Gangveg SOSI reg. form 322
- **Spesialområder:**
 - Privat vei SOSI reg. form 601
 - Friluftsområde,
vernet vassdrag SOSI reg. form 613
- **Fellesområder**
 - Felles parkeringsplass SOSI reg. form 730

§ 3 Byggeområde - fritidsbebyggelse

3.2 Plassering, terrengforhold og uteareal

Det kan oppføres inntil 10 nye hytter. Plassering er merket i terreng og på plankart som punkter. Hyttene skal plasseres slik at avsatt punkt, blir liggende innenfor byggets yttervegger. Se for øvrig vedlagt koordinatliste.

Hyttene skal lokaliseres slik at de følger landskapets form og topografi og utformes slik at karakterdannende terrengformer og vegetasjon bevares. Terrenginngrep som utgraving eller oppfylling tillates kun dersom spesielle forhold tilsier det. Landskapselementer som bekker, kantvegetasjon og viktige landskapsformer skal søkes bevart. Utearealene tillates ikke inngjerdet. Det er ikke tillatt å oppføre nybygg nærmere enn 50 m. fra kulturminne

3.3 Utforming av nye hytter.

På hver tomt tillates det oppført en hytte på totalt 80 m² BTA. I tillegg tillates det oppført inntil 2 uisolerte uthus på til sammen 20 m² BTA. Uthusene skal plasseres slik at de danner et uterom og plasseres innenfor en avstand på 30 m.

Bygninger tillates oppført i 1 etasje. Sokkelhøyde skal normalt ikke overskride 0,5 m over terreng for hytte og 0,3 m for uthus. Maksimal gesimshøyde settes til 3,2 m for hytter og 2,3 m for uthus.

Hyttene skal ha utvendig kledning av naturmateriale (tre eller stein). Tak skal utføres som saltak med helling mellom 18° og 30° og skal primært tekkes med papp, skifer, torv eller tre. Det tillates ikke benyttet tak av metallplater eller glassert takstein. Matte plater med belegget av knust stein kan aksepteres.

Uthustak skal ha samme form og helling som hyttetaket, og mønet enten være parallelt eller danne rett vinkel med mønet på hovedbygning.

Snitt/profil som viser byggets plassering i forhold til terrenget med høyde over bakken, skal følge byggesøknaden.

Fargevalg må underordne seg naturpreget i området. Dersom utvendig treverk skal behandles skal det benyttes tjære eller beis/maling av jordfarger i mørke nyanser. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsmyndighetene. Det skal opplyses om fargevalg ved byggemelding.

Utvidelse av eksisterende bygninger.

Eksisterende bygningskropper kan fornyes innenfor reglene for ny bebyggelse. De skal gis en ren form, dimensjon, detaljering og materialbruk som gir et estetisk godt samspill med eksisterende bygg og tilgrenset bebyggelse.

§ 4 Spesialområde – adkomststi

4.2 Atkomstvei og parkering – forvaltning.

Det er regulert adkomst til området fra RV 890, fram til felles parkeringsplasser som vist på planen. Vegen med tilhørende parkeringsplasser defineres som privat veg iht. veglovens kap. VII. Eierne av fritidseiendommene har lik bruksrett til atkomstveien parkeringsplass, og har felles ansvar for vedlikehold og drift. Forvaltning av veien skal skje gjennom et valgt veilag som kan være en hytteforening. Grunneier og kommunen skal holdes orientert om hvem personer som til enhver tid er ansvarlig.

Regulert vegformålsbredde er 10 og 20 m. Veggen skal være av minimumsstandard og vegbanen skal ikke overskride 5 m. All utbedring skal på forhånd godkjennes av grunneier. Veggen kan trafikkeres av kjøretøy med totalvekt opp til 4 t. Kommunen kan gi tillatelse for bruk av høyere totalvekt for transport av byggematerialer, dersom dette ikke medfører synlige skader / dype hjulspor.

Brøyting tillates kun etter samtykke fra grunneier.

For å sikre vedlikehold og drift av veggen, kan det etter nærmere avtale med grunneier, tillates oppsatt bom eller betalingsløsning/bompenger.

På barmark skal kjøring skje i lav hastighet og ikke i noen tilfelle være over 30 km/t.

4.4 Kjørbare stier inne i området.

De stiene som på plankartet er regulert til kjørbare stier, tillates benyttet til begrenset kjøring i ganghastighet, dersom/når dette ikke fører til økning av spordybder. Det skal tas spesielle hensyn ved teleløsning og ved store nedbørsmengder. Utbedring tillates kun utført med håndverktøy. Ved kjøring skal det tas tilbørlig hensyn til naboer, særlig om natta.

Eksisterende hjulspor som ikke er regulert (fremkommer på plankartet) er ikke tillatt brukt av motorkjøretøy jfr motorferdselloven.

Det tillates opparbeidelse av en enkel kjørbar gangvei/adkomststi fra innregulert P-plass nedover dalen. (stipulert på plankart) Stipulert trase er ikke endelig. Opparbeidelse kan kun finne sted etter at det foreligger godkjenning fra grunneier, og Båtsfjord kommune. Fylkesmannen og NVE skal gi uttalelse til planene før tillatelse til opparbeidelse. Det stilles krav om detaljprosjektering. Det forutsettes optimal terrenginnpassing og tilsåing.

4.5 Annen motorisert ferdsel – bruk av beltemotorsykkel på snødekt mark.

Fylkesmannen, eller den han bemyndiger, kan i løypeforskriftene for Båtsfjord kommune fastsette egne bestemmelser for bruk av beltemotorsykkel innenfor planområdet. Dersom slikt vedtak foreligger er veiledende hastighet 30 km. Kjøring fra klokka 22-07 skal minimaliseres.

Frakt av tyngre gjenstander og byggematerialer fram til den enkelte fritidseiendom, skal primært foregå med beltekjøretøy på snødekt mark.

Ved spesielle forhold, kan grunneier gi tillatelse for annen transportløsning.

§ 5 Spesialområde – vernet vassdrag

5.2 Generelt

Ordujåkka/Syltefjordvassdraget er vedtatt vernet iht. Verneplan III, vedtatt av Stortinget 19.6.1985. Foruten vannet og elveløpet gjelder verneplanen for det 100 m belte som er vist med skravur på plankartet. For dette området gjelder "rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag", vedtatt som kongelig resolusjon av 10.11.1994.

5.2 Bruk av vernet område.

Ved ferdsel og aktiviteter skal det tas særlig hensyn for å sikre og bevare det rike plante- og dyrelivet. Det er særlig viktig at det ikke foretas inngrep i kantvegetasjon.

Det foreslås oppført inntil 5 fritidsboliger i verneområdet.

Uten tillatelse fra grunneier, tillates ikke hogst av bjerke- og høgstaudevierskog.

§ 6 Sanitærløsninger

Det forutsettes benyttet lav sanitærteknisk standard uten innlagt vann. Alle hytter skal benytte biotoaletter. Disse skal være Svanemerket. Toalettene kan ligge i tilknytning til hovedbygg eller uthus/do. Søknad skal behandles iht. gjeldende krav/forskrift iht. lov av 13.3.1981 om vern mot forurensning og om avfall. Båtsfjord kommune kan gjennom egen forskrift åpne for annen løsning.

§ 7 Renovasjon

Dersom man finner det nødvendig, kan Båtsfjord kommune innføre tvungen renovasjon for området med oppsetting av felles avfallsbeholdere på egnet sted.

§ 8 Vannforsyning

Det forutsettes at det primært benyttes overflatevann fra vann og bekker. Brønn kan etableres. Plassering av brønner/vannskilde skal inntegnes på situasjonskart som vedlegg til søknad om byggetillatelse. Det tillates ikke innlagt vann.. Båtsfjord kommune kan gjennom egen forskrift åpne for andre løsninger.

§ 9 Strømtilførsel

Det er ikke fremlagt elektrisk strøm i området. Dersom slik utbygging blir aktuelt, skal strømtilførsel føres som luftstrek. Grunneier kan i slikt tilfelle sette krav til egen detaljplan som viser plassering og utførelse.

§ 10 Støy - bruk av aggregater mm.

Ved bruk av støykilder som bensindrevne strømaggregater og lign., skal det tas tilbørlig hensyn til de omkringliggende naboer mht. utslipp og støy. Grunneier eller Båtsfjord kommune kan sette krav til utslipp, plassering, tidsperiode for bruk og øvre grense for tillatt støy fra slike innretninger.

§ 11 Unntak

Dersom særlige grunner tilsier det, kan Båtsfjord kommune gjøre unntak for disse bestemmelsene innenfor rammen av Plan- og Bygningsloven og med tilhørende bestemmelser.

3. Vedlegg til planbestemmelser

Hytteområde 2 - Adamsdalen av 19.09.2002

Koordinatliste: Utsatte punktfester Adamsdalen

PunktID	Tema	N-koord.	Ø-koord.
50	1213	1396210,847	12679,561
51	1213	1396200,778	12538,168
52	1213	1396207,613	12426,461
53	1213	1396169,672	12285,835
54	1213	1396009,416	11864,167
55	1213	1395822,481	11669,670
56	1213	1395686,065	11535,082
57	1213	1395592,556	11426,951
58	1213	1396371,576	13794,677
59	1213	1395809,176	14268,996

BÅTSFJORD KOMMUNE

BEBYGGELSESPAN MED BESTEMMELSER

HYTTEOMRÅDE 3 - ØVRE SYLTEFJORDDALEN

1. PLANBESKRIVELSE

Planområdet

Planområdet ligger på begge sider av kommunal veg gjennom Syltefjorddalen. Området består av det som defineres som Statsgrunn. Forvalter er Finnmark Jordsalgskontor. Alle hytter står på festet grunn og er tildelt som punktfeste. Båtsfjord kommunen forestår tildeling av tomter. Det er i dag totalt 10 avkjørsler til fritidseiendommene fra kommunal veg.

Formålet med planarbeidet

Kommunen har tatt initiativ til planarbeidet fordi man ønsket et bedre grunnlag for forvaltning og etablering av flere hytter i området. Det eksisterende plangrunnlaget ble ikke ansett til å være tilfredsstillende. Forholdet til reindrifta i området har vært sentralt, bl. annet ved at det er flyttvei gjennom planområdet. Hensynet til fornminner og biologisk mangfold har betydning, og til det vernede vassdraget. (vernet iht. Verneplan III)

Det er foretatt mindre justeringer av avgrensningen mot nord, i det foreliggende forslag. Blant annet for å sikre at hytter blir liggende innenfor avgrensningen. Totalt sett er det ingen endring i planområdets størrelse.

Tidligere og overordnede planer og vedtak

Det foreligger en gyldig disposisjonsplan for området og bestemmelser knyttet til den enkelte festeavtale. I kommuneplanens arealdel, utkast til revisjon 2002, avsatt til fritidsbebyggelse med krav om egen bebyggelsesplan. Denne planen opphever tidligere vedtatte planer for området.

Prosess for planarbeidet, behandling og gjennomføring

Arbeidet med utarbeidelse av bebyggelsesplan har gått parallelt med revisjon av kommuneplanens arealdel.

Oversikt behandling:

Sept. 2001	Folkemøte Skansen. Orientering om planarbeider med innspill fra hytteeierne
Feb. 2002	Planforslag fremlagt og drøftet i planforumet
April 2002	Fremlagt for drøfting i styring- og ref.gruppa,
August 2002	Utsetting av nye hyttetomter, registrering av fornminner
Mai 2002	Folkemøte Skansen. Presentasjon av planforslag, drøfting og innspill.
16. Oktober 2002	Fremlagt til orientering i kommunestyre
6. November 2002	1. Behandling i fast utvalg for plansaker
15.11.-31.12.02	Offentlig ettersyn
04.06.03	2. Behandling i fast utvalg for plansaker. Plan endelig vedtatt.

Plandokumentene

Bebyggelsesplanen består av plankart i målestokk 1: 7500 og planbestemmelser.
Plankartet foreligger i SOSI format.

Oppsummering

Bebyggelsesplan fungerer som et virkemiddel for å nå kommunens mål med å sikre en god løsning mht. fortetting av området og styre bruken av området slik at alle hensyn kan ivaretas.

Selv om grunneier er Staten, har man funnet det hensiktsmessig at kommunen utarbeidet planen, fordi kommunen har ansvar for bygging og andre aktiviteter i området.

2. PLANBESTEMMELSER

§ 1 Planbegrensning

Disse planbestemmelser gjelder for hytteområde 3 Øvre Syltefjorddalen i Båtsfjord kommune Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart datert 19.09.02. Digital utgave av planen viser planavgrensning med SOSI kode 1201.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde
 - Fritidsbebyggelse SOSI reg. form 150
- Offentlig trafikkområde
 - Kjørevei SOSI reg. form 310
- Spesialområde
 - Privat vei SOSI reg. form 601
 - Felles Parkeringsplasser
SOSI reg. form 730
 - Friluftsområde
Vernet vassdrag. SOSI reg. form 613
 - Verneverdig skog SOSI reg. form 650
 - Område for reindrift SOSI reg. form 680

§ 3 Byggeområde - fritidsbebyggelse

3.3 Plassering, terrengforhold og uteareal

Det kan oppføres inntil 15 nye hytter. Plassering er merket i terreng og på plankart som punkter. Hyttene skal plasseres slik at avsatt punkt, blir liggende innenfor byggets yttervegger. Se for øvrig vedlagt koordinatliste.

Hyttene skal lokaliseres slik at de følger landskapets form og topografi og utformes slik at karakterdannende terrengformer og vegetasjon bevares. Terrenginngrep som utgraving eller oppfylling tillates kun dersom spesielle forhold tilsier det. Landskapselementer som bekker, kantvegetasjon og viktige landskapsformer skal søkes bevart. Utearealene tillates ikke inngjerdet. Det er ikke tillatt å oppføre nybygg nærmere enn 50 m. fra kulturminne

3.4 Utforming av nye hytter.

På hver tomt tillates det oppført en hytte på totalt 80 m² BTA. I tillegg tillates det oppført inntil 2 uisolerte uthus på til sammen 20 m² BTA. Uthusene skal plasseres slik at de danner et uterom og plasseres innenfor en avstand på 30 m.

Bygninger tillates oppført i 1 etasje. Sokkelhøyde skal normalt ikke overskride 0,5 m over terreng for hytte og 0,3 m for uthus. Maksimal gesimshøyde settes til 3,2 m for hytter og 2,3 m for uthus.

Hyttene skal ha utvendig kledning av naturmateriale (tre eller stein). Tak skal utføres som saltak med helling mellom 18° og 30° og skal primært tekkes med papp, skifer, torv eller tre. Det tillates ikke benyttet tak av metallplater eller glassert takstein. Matte plater med belegg av knust stein kan aksepteres.

Uthustak skal ha samme form og helling som hyttetaket, og mønet enten være parallelt eller danne rett vinkel med mønet på hovedbygning.

Snitt/profil som viser byggets plassering i forhold til terrenget med høgde over bakken, skal følge byggesøknaden.

Fargevalg må underordne seg naturpreget i området. Dersom utvendig treverk skal behandles skal det benyttes tjære eller beis/maling av jordfarger i mørke nyanser. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsmyndighetene. Det skal opplyses om fargevalg ved byggemelding.

3.5 Utvidelse av eksisterende bygninger.

Eksisterende bygningskropper kan fornyes innenfor reglene for ny bebyggelse. De skal gis en ren form, dimensjon, detaljering og materialbruk som gir et estetisk godt samspill med eksisterende bygg og tilgrenset bebyggelse.

§ 4 Offentlig trafikkområde

De innregulerte trafikkområdene skal anvendes til kjøreveger. Regulert vegbredde er

20 m. Byggegrense er satt til 50 m.

På regulert veggrunn er det ikke tillatt med andre anlegg eller innretninger enn det som er nødvendig for drift og vedlikehold av veganlegget. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal behandles så de gir et tiltalende inntrykk. Eksisterende trær og vegetasjon skal bevares så langt det er mulig.

§ 5 Spesialområde – privat vei

5.1 Adkomstveier og P-plasser – forvaltning.

De veiene som er vist på plankartet og merket A1- A10 og parkeringsplasser merket P1- P5 er regulert til felles adkomst og parkering for fritidseiendommene. Adkomstveier og P-plasser defineres som privat veg iht. veglovens kap. VII.

Eierne av fritidseiendommene har lik bruksrett til atkomstvei og P-plasser, og har felles ansvar for vedlikehold og drift. Forvaltning skal skje gjennom et valgt veilag som kan være en hytteforening. Grunneier og kommunen skal holdes orientert om hvem personer som til enhver tid er ansvarlig.

Nyanlegg tillates anlagt kun etter godkjenning fra grunneier og etter ordinær søknad iht. plan- og bygningsloven.

Vegene skal være i minimumsstandard og tillates benyttet til begrenset kjøring i ganghastighet, dersom/når dette ikke fører til økning av spordybder. Det skal tas spesielle hensyn ved teleløsning og ved store nedbørsmengder. Utbedring tillates kun utført med håndverktøy. Ved kjøring skal det tas tilbørlig hensyn til naboer, særlig om natta.

Eksisterende hjulspor som ikke er regulert (fremkommer på plankartet) er ikke tillatt brukt av motorkjøretøy jfr motorferdselloven.

Brøyting av veger tillates kun etter samtykke fra grunneier. I vinterhalvåret kan vegen benyttes for adkomst med beltemotorsyssel.

Avsatt areal til P-plasser kan gis en bedre standard. Slik opparbeidelse skal byggemeldes på vanlig måte. Opparbeidet P-plasser kan brøytes.

For å sikre vedlikehold og drift av veger og P-plasser, kan det etter nærmere avtale med grunneier, tillates oppsatt bom eller betalingsløsning/bompenger.

5.3 Annen motorisert ferdsel – bruk av beltemotorsyssel på snødekt mark.

Fylkesmannen, eller den han bemyndiger, kan i løypeforskriftene for Båtsfjord kommune fastsette egne bestemmelser for bruk av beltemotorsyssel innenfor planområdet. Dersom slikt vedtak foreligger er veiledende hastighet 30 km. Kjøring fra klokka 22-07 skal minimaliseres.

Frakt av tyngre gjenstander og byggematerialer fram til den enkelte fritidseiendom, skal primært foregå med beltekjøretøy på snødekt mark. Ved spesielle forhold, kan det søkes om dispensasjon for annen transportløsning.

§ 6 Spesialområde – vernet vassdrag

6.1 Generelt

Ordujåkka/Syltefjordvassdraget er vedtatt vernet iht. Verneplan III, vedtatt av Stortinget 19.6.1985. Foruten vannet og elveløpet gjelder verneplanen for det 100 m belte som er vist med skravur på plankartet. For dette området gjelder "rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag", vedtatt som kongelig resolusjon av 10.11.1994.

6.2 Bruk av vernet område.

Ved ferdsel og aktiviteter skal det tas særlig hensyn for å sikre og bevare det rike plante- og dyrelivet. Det er særlig viktig at det ikke foretas inngrep i kantvegetasjon.

Det tillates ikke anlagt adkomstveier eller oppført fritidsboliger i verneområdet.

Uten tillatelse fra grunneier, tillates ikke hogst av bjerke- og høgstaudevierskog.

§ 7 Spesialområde – område for reindrift

Det innregulerte område er trekkvei for rein. Det tillates ikke oppført nye fritidseiendommer eller anleggelse av adkomstveier i området. Eksisterende fritidsbebyggelse tillates utvidet iht. § 3 pkt 3.3. Ved bruk av fritidsboligene og annen aktivitet i dette området i flytteperioden, skal det tas tilbørlig hensyn.

§ 8 Spesialområde – vernet skog

8.1 Generelt

Det innregulerte området er en del av et område som fylkesmann, i utkast til verneplan for lauvskog, har foreslått vernet. Dette reguleringsformål kan derfor bli avløst av et fremtidig vernevedtak med tilhørende bestemmelser.

8.2 Bruk av vernet område.

Ingen form for inngrep i dette området tillates uten at det foreligger tillatelse fra Fylkesmannen eller den han bemyndiger. Dette omfatter bl. annet alle typer naturinngrep og hogst.

§ 9 Sanitærløsninger

Det forutsettes benyttet lav sanitærteknisk standard uten innlagt vann. Alle hytter skal benytte biotoaletter. Disse skal være Svanemerket. Toalettene kan ligge i tilknytning til hovedbygg eller uthus/do. Søknad skal behandles iht. gjeldende krav/forskrift iht. lov av 13.3.1981 om vern mot forurensning og om avfall. Båtsfjord kommune kan gjennom egen forskrift åpne for annen løsning.

§ 10 Renovasjon

Dersom man finner det nødvendig, kan Båtsfjord kommune innføre tvungen renovasjon for området med oppsetting av felles avfallsbeholdere på egnet sted.

§ 11 Vannforsyning

Det forutsettes at det primært benyttes overflatevann fra vann og bekker. Brønn kan etableres. Plassering av brønner/vannskilde skal inntegnes på situasjonskart som vedlegg til søknad om byggetillatelse. Det tillates ikke innlagt vann.. Båtsfjord kommune kan gjennom egen forskrift åpne for andre løsninger

§ 12 Strømtilførsel

Det er ikke fremlagt elektrisk strøm i området. Dersom slik utbygging blir aktuelt, skal strømtilførsel fremføres som luftstrek. Grunneier kan i slikt tilfelle sette krav til egen detaljplan som viser plassering og utførelse.

§ 13 Støy - bruk av aggregater mm.

Ved bruk av støykilder som bensindrevne strømaggregater og lign., skal det tas tilbørlig hensyn til de omkringliggende naboer mht. utslipp og støy. Grunneier eller Båtsfjord kommune kan sette krav til utslipp, plassering, tidsperiode for bruk og øvre grense for tillatt støy fra slike innretninger.

§ 14 Unntak

Dersom særlige grunner tilsier det, kan Båtsfjord kommune gjøre unntak for disse bestemmelsene innenfor rammen av Plan- og Bygningsloven og med tilhørende bestemmelser.

3. Vedlegg til planbestemmelser

Hytteområde 3 - Øvre Syltefjorddalen av 19.09.2002

Koordinatliste: Utsatte punktfester Øvre Syltefjorddalen

PunktID	Tema	N-koord.	Ø-koord.
66	0	1393653,922	27376,816
70	0	1393606,470	27760,027
71	0	1393530,768	27957,244
73	0	1393790,423	27747,857
74	0	1393836,950	27903,814
75	0	1393822,648	28102,746
76	0	1393814,452	28192,288
77	0	1393887,452	28716,399
78	0	1394402,113	30511,818
79	0	1394185,577	30728,346
80	0	1394282,196	30583,593
81	0	1394398,816	30820,489
82	0	1394335,464	31085,889
83	0	1394833,588	31066,695
84	0	1395311,264	32038,961

BÅTSFJORD KOMMUNE

BEBYGGELSESPAN MED BESTEMMELSER

HYTTEOMRÅDE 4 – NEDRE SYLTEFJORDDALEN

1. PLANBESKRIVELSE

Planområdet

Planområdet ligger på nordvestsiden av kommunal veg nederst i Syltefjorddalen. Området består delvis av det som defineres som Statsgrunn, med Finnmark Jordsalgskontor som forvalter og delvis av privat grunn. Fritidsboliger på Statsgrunn står på festet grunn og er tildelt som punktfeste. Båtsfjord kommunen forestår tildeling av tomter på Statsgrunn. Det er i dag ingen avkjørsler til fritidseiendommene fra kommunal veg.

Formålet med planarbeidet

Kommunen har tatt initiativ til planarbeidet fordi man ønsket et bedre grunnlag for forvaltning og etablering av flere hytter i området. Det eksisterende plangrunnlaget ble ikke ansett til å være tilfredsstillende. Hensynet til reindrifta, fornminner, biologisk mangfold og til det vernede vassdraget. (vernet iht. Verneplan III) har hatt sentral betydning for planarbeidet.

Området er utvidet med privat eiendom mot kommunal veg i sydvest og i nordøst. Det er ikke foretatt noen endring av den del av planområde som er Statsgrunn. Forutsetning for bygging på privat grunn er etablering av atkomstvei og P-plass, for bruk av fritidsboliger på privat grunn og bakenforliggende fritidsboliger. Øvrige fritidseiendommer forutsettes å benytte foreslått P-plass på Statsgrunn.

Tidligere og overordnede planer og vedtak

Det foreligger en gyldig disposisjonsplan for området og bestemmelser knyttet til den enkelte festeavtale. I kommuneplanens arealdel, utkast til revisjon 2002, er området foreslått avsatt til fritidsbebyggelse med krav om egen bebyggelsesplan. Ny plan opphever tidligere vedtatt disposisjonsplan. Det har tidligere vært et grustak i planområdet. Dette er avsluttet og det åpnes i denne planen ikke for fortsatt bruk.

Prosess for planarbeidet, behandling og gjennomføring

Arbeidet med utarbeidelse av bebyggelsesplan har gått parallelt med revisjon av kommuneplanens arealdel.

Oversikt behandling

Sept. 2001	Folkemøte Skansen. Orientering om planarbeidet med innspill fra hytteeierne
Feb. 2002	Planforslag fremlagt og drøftet i planforumet
April 2002	Fremlagt for drøfting i styring- og ref.gruppa,
August 2002	Utsetting av nye hyttetomter, registrering av forninner
Mai 2002	Folkemøte Skansen. Presentasjon av planforslag, drøfting og innspill.
16. Oktober 2002	Fremlagt til orientering i kommunestyre
6. November 2002	1. Behandling i fast utvalg for plansaker
15.11.-31.12.02	Offentlig ettersyn
04.06.03	2. Behandling i fast utvalg for plansaker. Plan endelig vedtatt.

Plandokumentene

Bebyggelsesplanen består av plankart i målestokk 1: 7500 og planbestemmelser.

Plankartet foreligger i SOSI format.

Oppsummering

Bebyggelsesplan fungerer som et virkemiddel for å nå kommunens mål med å sikre en god løsning mht. foretting av området og styre bruken av området slik at alle hensyn kan ivaretas.

3.6 Utforming av nye hytter.

På hver tomt tillates det oppført en hytte på totalt 80 m² BTA. I tillegg tillates det oppført inntil 2 uisolerte uthus på til sammen 20 m² BTA. Uthusene skal plasseres slik at de danner et uterom og plasseres innenfor en avstand på 30 m.

Bygninger tillates oppført i 1 etasje. Sokkelhøyde skal normalt ikke overskride 0,5 m over terreng for hytte og 0,3 m for uthus. Maksimal gesimshøyde settes til 3,2 m for hytter og 2,3 m for uthus.

Hyttene skal ha utvendig kledning av naturmateriale (tre eller stein). Tak skal utføres som saltak med helling mellom 18° og 30° og skal primært tekkes med papp, skifer, torv eller tre. Det tillates ikke benyttet tak av metallplater eller glassert takstein. Matte plater med belegg av knust stein kan aksepteres.

Uthustak skal ha samme form og helling som hyttetaket, og mønet enten være parallelt eller danne rett vinkel med mønet på hovedbygning.

Snitt/profil som viser byggets plassering i forhold til terrenget med høyde over bakken, skal følge byggesøknaden.

Fargevalg må underordne seg naturpreget i området. Dersom utvendig treverk skal behandles skal det benyttes tjære eller beis/maling av jordfarger i mørke nyanser. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsmyndighetene. Det skal opplyses om fargevalg ved byggemelding.

3.7 Utvidelse av eksisterende bygninger.

Eksisterende bygningskropper kan fornyes innenfor reglene for ny bebyggelse. De skal gis en ren form, dimensjon, detaljering og materialbruk som gir et estetisk godt samspill med eksisterende bygg og tilgrenset bebyggelse.

§ 4 Offentlig trafikkområde

De innregulerte trafikkområdene skal anvendes til kjøreveger. Regulert vegbredde er

20 m. Byggegrense er satt til 50 m.

På regulert veggrunn er det ikke tillatt med andre anlegg eller innretninger enn det som er nødvendig for drift og vedlikehold av veganlegget. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal behandles så de gir et tiltalende inntrykk. Eksisterende trær og vegetasjon skal bevares så langt det er mulig.

§ 5 Fareområde

Det tillates ikke oppført noen bygninger eller andre anlegg i traseen for inntegnet høyspenningstrase' eller i et belte på 30 m på hver side av traseen.

§ 6 Spesialområde – privat vei

6.1 Generelt

Forutsetning for utbygging av privat grunn er etablering av P-plass for inntil 12 biler og etablering av enkel kjørbær gangadkomst fram til bakenforliggende Statsgrunn som vist på planen. Det tillates opparbeidelse av P-plass for inntil 15 biler for øvrige fritidseiendommer i området som vist på plankart.

6.2 Adkomstveier og P-plasser – forvaltning.

Nyanlegg tillates anlagt kun etter godkjenning fra grunneier og etter ordinær søknad iht. plan- og bygningsloven. Vegene skal være i minimumsstandard og tillates benyttet til begrenset kjøring i ganghastighet, dersom/når dette ikke fører til økning av spordybder. Det skal tas spesielle hensyn ved teleløsning og ved store nedbørsmengder. Utbedring tillates kun utført med håndverktøy. Ved kjøring skal det tas tilbørlig hensyn til naboer, særlig om natta.

Eksisterende hjulspor som ikke er regulert (fremkommer på plankartet) er ikke tillatt brukt av motorkjøretøy jfr motorferdselloven.

Brøyting av veger tillates kun etter samtykke fra grunneier. I vinterhalvåret kan vegen benyttes for adkomst med beltemotorsyssel.

For å sikre vedlikehold og drift av vegen, kan det etter nærmere avtale med grunneier, tillates oppsatt bom eller betalingsløsning/bompenger.

6.3 Annen motorisert ferdsel – bruk av beltemotorsyssel på snødekt mark.

Fylkesmannen, eller den han bemyndiger, kan i løypeforskriftene for Båtsfjord kommune fastsette egne bestemmelser for bruk av beltemotorsyssel innenfor planområdet. Dersom slikt vedtak foreligger, er veiledende hastighet 30 km. Kjøring fra klokka 22-07 skal minimaliseres.

Over privat grunn tillates kun slik kjøring langs regulert adkomst.

Frakt av tyngre gjenstander og byggematerialer fram til den enkelte fritidseiendom, skal primært foregå med beltekjøretøy på snødekt mark.

Ved spesielle forhold, kan grunneier gi tillatelse for annen transportløsning.

§ 7 Spesialområde – vernet vassdrag

7.1 Generelt

Ordujåkka/Syltefjordvassdraget er vedtatt vernet iht. Verneplan III, vedtatt av Stortinget 19.6.1985. Foruten vannet og elveløpet gjelder verneplanen for det 100 m belte som er vist med skravur på plankartet. For dette området gjelder "rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag", vedtatt som kongelig resolusjon av 10.11.1994.

7.2 Bruk av vernet område.

Ved ferdsel og aktiviteter skal det tas særlig hensyn for å sikre og bevare det rike plante- og dyrelivet. Det er særlig viktig at det ikke foretas inngrep i kantvegetasjon.

Det tillates ikke anlagt adkomstveier eller oppført fritidsboliger i verneområdet.

Uten tillatelse fra grunneier, tillates ikke hogst av bjerke- og høgstaudevierskog.

§ 8 Sanitærløsninger

Det forutsettes benyttet lav sanitærteknisk standard uten innlagt vann. Alle hytter skal benytte biotoaletter. Disse skal være Svanemerket. Toalettene kan ligge i tilknytning til hovedbygg eller uthus/do. Søknad skal behandles iht. gjeldende krav/forskrift iht. lov av 13.3.1981 om vern mot forurensning og om avfall. Båtsfjord kommune kan gjennom egen forskrift åpne for annen løsning.

§ 9 Renovasjon

Det forutsettes at det primært benyttes overflatevann fra vann og bekker. Brønn kan etableres. Plassering av brønner/vannskilde skal inntegnes på situasjonskart som vedlegg til søknad om byggetillatelse. Det tillates ikke innlagt vann. Båtsfjord kommune kan gjennom egen forskrift åpne for andre løsninger.

..

§ 10 Vannforsyning

Det forutsettes at det primært benyttes overflatevann fra vann og bekker. Brønn kan etableres. Plassering av brønner skal primært inntegnes på situasjonskart som vedlegg til søknad om byggetillatelse melding.

§ 11 Strømtilførsel

Det er ikke fremlagt elektrisk strøm i området. Dersom slik utbygging blir aktuelt, skal strømtilførsel føres som luftstrek. Grunneier eller kommunen kan i slikt tilfelle sette krav til egen detaljplan som viser plassering og utførelse.

§ 12 Støy - bruk av aggregater mm.

Ved bruk av støykilder som bensindrevne strømaggregater og lign., skal det tas tilbørlig hensyn til de omkringliggende naboer mht. utslipp og støy. Grunneier eller Båtsfjord kommune kan sette krav til utslipp, plassering og øvre grense for tillatt støy fra slike innretninger.

§ 13 Unntak

Dersom særlige grunner tilsier det, kan Båtsfjord kommune gjøre unntak for disse bestemmelsene innenfor rammen av Plan- og Bygningsloven og med tilhørende bestemmelser.

3. Vedlegg til planbestemmelser

Hytteområde 4 - Nedre Syltefjorddalen av 19.09.2002

Koordinatliste: Utsatte punktfester Nedre Syltefjorddalen

PunktID	Tema	N-koord.	Ø-koord.
85	1213	1395573,840	32149,619

BÅTSFJORD KOMMUNE

BEBYGGELSESPAN MED BESTEMMELSER

HYTTEOMRÅDE 5 - HAMNA

1. PLANBESKRIVELSE

Planområdet

Planområdet ligger på sydsiden av Hamnahalvøya i Syltefjorden. Det meste av planområdet består av et stort antall mindre private eiendommer. Et mindre areal i østre del av planområdet defineres som Statsgrunn, med Finnmark Jordsalgskontor som forvalter. Fritidsboliger på Statsgrunn står på festet grunn og er tildelt som punktfeste. Båtsfjord kommunen forestår tildeling av tomter på Statsgrunn.

Formålet med planarbeidet

Det har tidligere vært fast bosetting og fiskebruk i planområdet. Området benyttes i dag kun til fritidsformål. Det går kommunal vei fram til midt i planområdet.

Båtsfjord kommune har tidligere ansett det som uaktuelt å legge til rette for fortsatt fiskerirelatert virksomhet i området.

Det er i hovedsak tidligere fastboende og deres familie, som i dag benytter området til fritidsformål. Grunneierne ønsker å bygge flere fritidseiendommer her og kommunen har derfor tatt initiativ til planarbeidet for å få et bedre grunnlag for forvaltning og etablering av flere hytter. Hensynet til reindrifta, fornminner og biologisk mangfold har hatt betydning for planarbeidet.

Tidligere og overordnede planer og vedtak

Gjeldende plangrunnlag er utlegging av området til fritidsbebyggelse i kommuneplanen. I kommuneplanens arealdel, utkast til revisjon 2002, er området avsatt til fritidsbebyggelse. Ny plan opphever tidligere vedtatt disposisjonsplan. I forhold til tidligere plan, er området utvidet med statsgrunn mot øst.

Prosess for planarbeidet, behandling og gjennomføring

Arbeidet med utarbeidelse av bebyggelsesplan har gått parallelt med revisjon av kommuneplanens arealdel.

Oversikt behandling:

Sept. 2001	Folkemøte Skansen. Orientering om planarbeider med innspill fra hytteeierne
Feb. 2002	Planforslag fremlagt og drøftet i planforumet
April 2002	Fremlagt for drøfting i styring- og ref.gruppa,
August 2002	Utsetting av nye hyttetomter, registrering av forninner
Mai 2002	Folkemøte Skansen. Presentasjon av planforslag, drøfting og innspill.
16. Oktober 2002	Fremlagt til orientering i kommunestyre
6. November 2002	1. Behandling i fast utvalg for plansaker
15.11.-31.12.02	Offentlig ettersyn
04.06.03	2. Behandling i fast utvalg for plansaker. Plan endelig vedtatt.

Plandokumentene

Bebyggelsesplanen består av plankart i målestokk 1: 7500 og planbestemmelser.
Plankartet foreligger i SOSI format.

Oppsummering

Bebyggelsesplan fungerer som et virkemiddel for å nå kommunens mål med å sikre en god løsning mht. fortetting av området og styre bruken av området slik at alle hensyn kan ivaretas.

Planområdet består mange private grunneiendommer og noe Statsgrunn. Kommunal vei går gjennom og deler mange av eiendommene. Båtsfjord Kommune har derfor funnet det hensiktsmessig at kommunen utarbeidet planen. Det bør vurderes å foreta makeskifte i området.

2. PLANBESTEMMELSER

§ 1 Planbegrensning

Disse planbestemmelser gjelder for hytteområde 5 Hamna, i Båtsfjord kommune. Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart datert 19.09.02. Digital utgave av planen viser planavgrensning med SOSI kode 1201

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

- Bygeområde
 - Fritidsbebyggelse SOSI reg. form 150
- Offentlig trafikkområde
 - Kjørevei SOSI reg. form 310
- Spesialområde
 - Privat vei SOSI reg. form 601
 - Felles parkeringsplass SOSI reg. form 730

§ 3 Bygeområde - fritidsbebyggelse

3.7 U- grad, plassering, terrengforhold og uteareal

Innenfor planområdet er tillatt oppført fritidsboliger med grad av utnyttning på 0,1 for privat grunn. Det kan oppføres totalt 5 nye hytter på Statsgrunn, dersom det inngås avtale med grunneier om tillatelse til opparbeidelse av atkomstvei som vist på planen.

På Statsgrunn skal hyttene plasseres slik at punkt, satt av grunneier eller den han bemyndiger, ligger innenfor byggets yttervegger. Forutsetning for bygging på privat grunn er godkjent tomtedelingsplan og adkomstløsning som vist på planen. (se pkt.6.1)

Hyttene skal lokaliseres slik at de følger landskapets form og topografi og utformes slik at karakterdannende terrengformer og vegetasjon bevares. Terrenginngrep som utgraving eller oppfylling tillates kun dersom spesielle forhold tilsier det. Landskapselementer som bekker, kantvegetasjon og viktige landskapsformer skal søkes bevart. Utearealene tillates ikke inngjerdet. Det er ikke tillatt å oppføre nybygg nærmere enn 50 m. fra kulturminne

3.8 Utforming av nye hytter.

På hver tomt tillates det oppført en hytte på inntil 80 m² BTA. I tillegg tillates det oppført inntil 2 uisolerte uthus på til sammen 20 m² BTA. uthusene skal plasseres slik at de danner et uterom og plasseres innenfor en avstand på 30 m. Det forutsettes at krav til utnyttelse er ivaretatt.

Bygninger tillates oppført i 1 etasje. Sokkelhøyde skal normalt ikke overskride 0,5 m over terreng for hytte og 0,3 m for uthus. Maksimal gesimshøyde settes til 3,2 m for hytter og 2,3 m for uthus.

Hyttene skal ha utvendig kledning av naturmateriale (tre eller stein). Tak skal utføres som saltak med helling mellom 18° og 30° og skal primært tekkes med papp, skifer, torv eller tre. Det tillates ikke benyttet tak av metallplater eller glassert takstein. Matte plater med belegg av knust stein kan aksepteres.

Uthustak skal ha samme form og helling som hyttetaket, og mønet enten være parallelt eller danne rett vinkel med mønet på hovedbygning.

Snitt/profil som viser byggets plassering i forhold til terrenget med høyde over bakken, skal følge byggesøknaden.

Fargevalg må underordne seg naturpreget i området. Dersom utvendig treverk skal behandles skal det benyttes tjære eller beis/maling av jordfarger i mørke nyanser. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsmyndighetene. Det skal opplyses om fargevalg ved byggemelding.

3.9 Utvidelse av eksisterende bygninger.

Eksisterende bygningskropper kan fornyes innenfor reglene for ny bebyggelse. De skal gis en ren form, dimensjon, detaljering og materialbruk som gir et estetisk godt samspill med eksisterende bygg og tilgrenset bebyggelse.

§ 4 Offentlig trafikkområde

De innregulerte trafikkområdene skal anvendes til kjøreveger. Regulert formålsgrense er 20 m. Vegbanen skal ikke overskride 4 m.

Byggegrense er satt til 30 m.

På regulert veggrunn er det ikke tillatt med andre anlegg eller innretninger enn det som er nødvendig for drift og vedlikehold av veganlegget. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal behandles så de gir et tiltalende inntrykk. Eksisterende trær og vegetasjon skal bevares så langt det er mulig.

§ 5 Spesialområde – privat vei

5.1 Generelt

Forutsetning for utbygging av privat grunn er opparbeidelse av enkel kjørbad adkomst som vist på planen og parkering på egen grunn. På Statsgrunn tillates det etablert enkel P-plass på planens østre del, for inntil 10 biler som vist på planen. Privat parkering tillates opparbeidet som vist. Vedr. kjøreadkomst til Statsgrunn se pkt. 3.1

6.3 Adkomstveier og P-plasser – forvaltning.

De eiendommene som ikke har direkte adkomst fra vei, kan kun utbygges dersom det bygges ut felles adkomst som vist på planen. Forvaltning kan skje gjennom et valgt veilag som kan være en hytteforening. Kommunen skal holdes orientert om hvem personer som til enhver tid er ansvarlig.

Nyanlegg tillates anlagt kun etter ordinær søknad iht. plan- og bygningsloven.

Vegene skal være i minimumsstandard og tillates benyttet til begrenset kjøring i ganghastighet, dersom/når dette ikke fører til økning av spordybder. Det skal tas spesielle hensyn ved teleløsning og ved store nedbørsmengder. Ved kjøring skal det tas tilbørlig hensyn til naboer, særlig om natta.

For å sikre vedlikehold og drift av vegene, kan det etter nærmere avtale mellom grunneierne, tillates oppsatt bom eller betalingsløsning/bompenger.

6.3 Annen motorisert ferdsel – bruk av beltemotorsykkel på snødekt mark.

På snødekt mark tillates det benyttet beltemotorsykkel i området. Kjøring fra godkjent atkomsttrase' fram til den enkelte fritidseiendom skal foregå slik at det medfører minst mulig ulempe for de omkringliggende eiendommer. Veiledende øvre hastighet er 30 km. Kjøring fra klokka 22-07 skal minimaliseres.

Fylkesmannen, eller den han bemyndiger, kan i løypeforskriftene for Båtsfjord kommune fastsette egne bestemmelser for bruk av beltemotorsykkel innenfor planområdet.

Frakt av tyngre gjenstander og byggematerialer fram til den enkelte fritidseiendom, skal primært foregå med beltekjøretøy på snødekt mark.

Ved spesielle forhold, kan det søkes om dispensasjon for annen transportløsning.

§ 7 Sanitærløsninger

Det forutsettes benyttet lav sanitærteknisk standard uten innlagt vann. Alle hytter skal benytte biotoaletter. Disse skal være Svanemerket. Toalettene kan ligge i tilknytning til hovedbygg eller uthus/do. Søknad skal behandles iht. gjeldende krav/forskrift iht. lov av 13.3.1981 om vern mot forurensning og om avfall. Båtsfjord kommune kan gjennom egen forskrift åpne for annen løsning.

§ 8 Renovasjon

Dersom man finner det nødvendig, kan Båtsfjord kommune innføre tvungen renovasjon for området med oppsetting av felles avfallsbeholdere på egnet sted.

§ 9 Vannforsyning

Det forutsettes at det primært benyttes overflatevann fra vann og bekker. Brønn kan etableres. Plassering av brønner/vannskilde skal inntegnes på situasjonskart som vedlegg til søknad om byggetillatelse. Det tillates ikke innlagt vann. Båtsfjord kommune kan gjennom egen forskrift åpne for andre løsninger.

§ 10 Strømtilførsel

Det er fremlagt elektrisk strøm i området. Dersom videre utbygging blir aktuelt, skal strømtilførsel fortsatt være luftstrek. Kommunen kan sette krav til egen detaljplan som viser plassering og utførelse.

§ 11 Støy - bruk av aggregater mm.

Ved bruk av støykilder som bensindrevne strømaggregater og lign., skal det tas tilbørlig hensyn til de omkringliggende naboer mht. utslipp og støy. Grunneier eller Båtsfjord kommune kan sette krav til utslipp, plassering og øvre grense for tillatt støy fra slike innretninger.

§ 13 Unntak

Dersom særlige grunner tilsier det, kan Båtsfjord kommune gjøre unntak for disse bestemmelsene innenfor rammen av Plan- og Bygningsloven og med tilhørende bestemmelser.

3. Vedlegg til planbestemmelser

Hytteområde 5 - Hamna av 19.09.2002

Koordinatliste: Utsatte punktfester Hamna

PunktID	Tema	N-koord.	Ø-koord.
1	1213	1397453,38	39667,11
3	1213	1397356,70	39881,54
2	1213	1397434,87	39778,45
6	1213	1397463,11	38719,25
7	1213	1397489,22	38613,99

BÅTSFJORD KOMMUNE

BEBYGGELSESPAN MED BESTEMMELSER

HYTTEOMRÅDE 6 - SANDFJORD

1. PLANBESKRIVELSE

Planområdet

Planområdet ligger på nordsiden av deltaet til Davatjohka/Sandfjordelva lengst øst i Båtsfjord kommune. Området har adkomst fra kommunal vei fra Vardø til Hamningsberg og fra kommunal veg opp dalen. Området består av det som defineres som Statsgrunn. Forvalter er Finnmark Jordsalgskontor.

Alle hytter står på festet grunn og er tildelt som punktfeste. Båtsfjord kommunen forestår tildeling av tomter. Det er i dag mange avkjørsler til fritidseiendommene fra kommunal veg.

Formålet med planarbeidet

Kommunen har tatt initiativ til planarbeidet fordi man ønsket et bedre grunnlag for forvaltning og etablering av flere hytter i området. Det eksisterende plangrunnlaget ble ikke ansett til å være tilfredsstillende. Sentralt i planarbeidet for dette området har vært å sikre elvedeltaet og område med sanddyner. Deltaet står oppført på nasjonal liste over vernede delta og sanddynene er vernet iht. naturvernloven. Forholdet til reindrifta i området har vært sentralt, og hensynet til fornminner og biologisk mangfold er forsøkt ivaretatt.

Det er foretatt mindre justeringer av avgrensningen i det foreliggende forslag, noe som bl. medfører at noen hytter blir liggende i LNF området utenfor avgrensningen. Planområdet er redusert syd for vegen. Totalt sett er det kun mindre endring i planområdets størrelse.

Tidligere og overordnede planer og vedtak

Det foreligger en gyldig disposisjonsplan for området og bestemmelser knyttet til den enkelte festeavtale. I kommuneplanens arealdel, utkast til revisjon 2002, er området foreslått avsatt til fritidsbebyggelse med krav om egen

bebyggelsesplan. Denne planen opphever tidligere vedtatte planer for området.

Prosess for planarbeidet, behandling og gjennomføring

Arbeidet med utarbeidelse av bebyggelsesplan har gått parallelt med revisjon av kommuneplanens arealdel.

Oversikt behandling:

Sept. 2001	Folkemøte Skansen. Orientering om planarbeidet med innspill fra hytteeierne
Feb. 2002	Planforslag fremlagt og drøftet i planforumet
April 2002	Fremlagt for drøfting i styring- og ref.gruppa,
August 2002	Utsetting av nye hyttetomter, registrering av forninner
Mai 2002	Folkemøte Skansen. Presentasjon av planforslag, drøfting og innspill.
16. Oktober 2002	Fremlagt til orientering i kommunestyre
6. November 2002	1. Behandling i fast utvalg for plansaker
15.11.-31.12.02	Offentlig ettersyn
04.06.03	2. Behandling i fast utvalg for plansaker. Plan endelig vedtatt.

Plandokumentene

Bebyggelsesplanen består av plankart i målestokk 1: 7500 og planbestemmelser.

Plankartet foreligger i SOSI format.

Oppsummering

Bebyggelsesplan fungerer som et virkemiddel for å nå kommunens mål med å sikre en god løsning mht. fortetting av området og styre bruken av området og spesielt ivareta de vernede områder som ligger i samme område. Med unntak av der de i dag ligger fritidsboliger syd for veien, er dette området lagt ut til vernet område for å ivareta retningslinjene i verneplan III for vernet vassdrag.

Selv om grunneier er Staten, har man funnet det hensiktsmessig at kommunen utarbeidet planen, fordi kommunen har ansvar for bygging og andre aktiviteter i området.

3.2 Utforming av nye hytter.

På hver tomt tillates det oppført en hytte på totalt 80 m² BTA. I tillegg tillates det oppført inntil 2 uisolerte uthus på til sammen 20 m² BTA. Uthusene skal plasseres slik at de danner et uterom og plasseres innenfor en avstand på 30 m.

Bygninger tillates oppført i 1 etasje. Sokkelhøyde skal normalt ikke overskride 0,5 m over terreng for hytte og 0,3 m for uthus. Maksimal gesimshøyde settes til 3,2 m for hytter og 2,3 m for uthus.

Hyttene skal ha utvendig kledning av naturmateriale (tre eller stein). Tak skal utføres som saltak med helling mellom 18° og 30° og skal primært tekkes med papp, skifer, torv eller tre. Det tillates ikke benyttet tak av metallplater eller glassert takstein. Matte plater med belegg av knust stein kan aksepteres.

Uthustak skal ha samme form og helling som hyttetaket, og mønet enten være parallelt eller danne rett vinkel med mønet på hovedbygning.

Snitt/profil som viser byggets plassering i forhold til terrenget med høyde over bakken, skal følge byggesøknaden.

Fargevalg må underordne seg naturpreget i området. Dersom utvendig treverk skal behandles skal det benyttes tjære eller beis/maling av jordfarger i mørke nyanser. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsmyndighetene. Det skal opplyses om fargevalg ved byggemelding.

3.3 Utvidelse av eksisterende bygninger.

Eksisterende bygningskropper kan fornyes innenfor reglene for ny bebyggelse. De skal gis en ren form, dimensjon, detaljering og materialbruk som gir et estetisk godt samspill med eksisterende bygg og tilgrenset bebyggelse.

Hytter som ligger i vernet område tillates ikke utvidet.

§ 4 Offentlig trafikkområde

De innregulerte trafikkområdene skal anvendes til kjøreveger. Regulert formålsgrense er 30 m. Byggegrense er satt til 50 m.

På regulert veggrunn er det ikke tillatt med andre anlegg eller innretninger enn det som er nødvendig for drift og vedlikehold av veganlegget. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal behandles så de gir et tiltalende inntrykk. Eksisterende trær og vegetasjon skal bevares så langt det er mulig.

§ 5 Fareområde

Det tillates ikke oppført noen bygninger eller andre anlegg i traseen for inntegnet høyspenningstrase' eller i et belte på 30 m på hver side av traseen.

§ 6 Spesialområde – privat vei

6.1 Adkomstveier og P-plasser – forvaltning.

De veiene som er vist på plankartet er regulert til felles adkomst og parkering for fritidseiendommene. Adkomstveier og P-plasser defineres som privat veg iht. veglovens kap. VII.

Eierne av fritidseiendommene har lik bruksrett til atkomstvei og P-plasser, og har felles ansvar for vedlikehold og drift. Forvaltning skal skje gjennom et valgt veilag som kan være en hytteforening. Grunneier og kommunen skal holdes orientert om hvem personer som til enhver tid er ansvarlig.

Nyanlegg tillates anlagt kun etter godkjenning fra grunneier og etter ordinær søknad iht. plan- og bygningsloven.

Vegene skal være i minimumsstandard og tillates benyttet til begrenset kjøring i ganghastighet, dersom/når dette ikke fører til økning av spordybder. Det skal tas spesielle hensyn ved teleløsning og ved store nedbørsmengder. Utbedring tillates kun utført med håndverktøy. Ved kjøring skal det tas tilbørlig hensyn til naboer, særlig om natta.

Eksisterende hjulspor som ikke er regulert (fremkommer på plankartet) er ikke tillatt brukt av motorkjøretøy jfr motorferdselloven.

Brøyting av veger tillates kun etter samtykke fra grunneier. I vinterhalvåret kan vegen benyttes for adkomst med beltemotorsykkkel.

Parkering skal skje i enden av regulerte adkomster. Parkering langs kommunal vei tillates ikke.

For å sikre vedlikehold og drift av veger og P-plasser, kan det etter nærmere avtale med grunneier, tillates oppsatt bom eller betalingsløsning/bompenger.

5.4 Annen motorisert ferdsel – bruk av beltemotorsykkel på snødekt mark.

Fylkesmannen, eller den han bemyndiger, kan i løypeforskriftene for Båtsfjord kommune fastsette egne bestemmelser for bruk av beltemotorsykkel innenfor planområdet. Dersom slikt vedtak foreligger er veiledende hastighet 30 km. Kjøring fra klokka 22-07 skal minimaliseres.

Frakt av tyngre gjenstander og byggematerialer fram til den enkelte fritidseiendom, skal primært foregå med beltekjøretøy på snødekt mark. Ved spesielle forhold, kan det søkes om dispensasjon for annen transportløsning.

§ 7 Spesialområde – vernet vassdrag

7.1 Generelt

Davatjohka/Sandfjordvassdraget er vedtatt vernet iht. Verneplan III, vedtatt av Stortinget 19.6.1985. Foruten vannet og elveløpet gjelder verneplanen for det 100 m belte som er vist med skravur på plankartet. For dette området gjelder "rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag", vedtatt som kongelig resolusjon av 10.11.1994. I tillegg er elvedeltaet oppført på nasjonal liste for vern.

6.3 Bruk av vernet område.

Ved ferdsel og aktiviteter skal det tas særlig hensyn for å sikre og bevare det rike plante- og dyrelivet. Det er særlig viktig at det ikke foretas inngrep i kantvegetasjon.

Det tillates ikke anlagt adkomstveier. Det er foreslått oppført inntil 4 fritidsboliger i verneområdet.

Uten tillatelse fra grunneier, tillates ikke hogst av bjerke- og høgstaudevierskog.

§ 8 Sanitærløsninger

Det forutsettes benyttet lav sanitærteknisk standard uten innlagt vann. Alle hytter skal benytte biotoaletter. Disse skal være Svanemerket. Toalettene kan ligge i tilknytning til hovedbygg eller uthus/do. Søknad skal behandles iht. gjeldende krav/forskrift iht. lov av 13.3.1981 om vern mot forurensning og om avfall. Båtsfjord kommune kan gjennom egen forskrift åpne for annen løsning.

§ 9 Renovasjon

Dersom man finner det nødvendig, kan Båtsfjord kommune innføre tvungen renovasjon for området med oppsetting av felles avfallsbeholdere på egnet sted.

§ 10 Vannforsyning

Det forutsettes at det primært benyttes overflatevann fra vann og bekker. Brønn kan etableres. Plassering av brønner/vannskilde skal inntegnes på situasjonskart som vedlegg til søknad om byggetillatelse. Det tillates ikke innlagt vann.. Båtsfjord kommune kan gjennom egen forskrift åpne for andre løsninger.

§ 11 Strømtilførsel

Det er ikke fremlagt elektrisk strøm i området. Dersom slik utbygging blir aktuelt, skal strømtilførsel fremføres som luftstrek. Grunneier kan i slikt tilfelle sette krav til egen detaljplan som viser plassering og utførelse.

§ 12 Støy - bruk av aggregater mm.

Ved bruk av støykilder som bensindrevne strømaggregater og lign., skal det tas tilbørlig hensyn til de omkringliggende naboer mht. utslipp og støy. Grunneier eller Båtsfjord kommune kan sette krav til utslipp, plassering, tidsperiode for bruk og øvre grense for tillatt støy fra slike innretninger.

§ 13 Unntak

Dersom særlige grunner tilsier det, kan Båtsfjord kommune gjøre unntak for disse bestemmelsene innenfor rammen av Plan- og Bygningsloven og med tilhørende bestemmelser.

3. Vedlegg til planbestemmelser

Hytteområde 6 - Sandfjord av 19.09.2002

Koordinatliste: Utsatte punktfester Sandfjord

PunktID	Tema	N-koord.	Ø-koord.
55	1213	1394293,544	55054,949
58	1213	1395523,840	56862,740
59	1213	1395510,610	56747,390
60	1213	1395456,606	56693,516

BÅTSFJORD KOMMUNE

BEBYGGELSESPAN MED BESTEMMELSER

HYTTEOMRÅDE 7 - SKOVIKA

1. PLANBESKRIVELSE

Planområdet

Planområdet ligger innerst i Båtsfjorden, øst for tettstedet. Området består av det som defineres som Statsgrunn, med Finnmark Jordsalgskontor som forvalter. Det er ingen privat grunn i planområdet. Fritidsboliger på Statsgrunn står på festet grunn og er tildelt som punktfeste. Båtsfjord kommunen forestår tildeling av tomter på Statsgrunn. Det er i dag ingen kjøreadkomst til området.

Formålet med planarbeidet

Det er i dag begrenset interesse for bygging av fritidseiendommer i dette planområdet, og flere ledige tomter i området. Kommunen ønsker allikevel å legge til rette for bygging av flere hytter nå og samtidig sikre et godt grunnlag for forvaltning av området fordi det eksisterende plangrunnlaget ikke anses å være tilfredsstillende.

Det er foretatt en reduksjon av planbegrensningen i forhold til tidligere plan.

Tidligere og overordnede planer og vedtak

Det foreligger en gyldig disposisjonsplan for området og bestemmelser knyttet til den enkelte festeavtale. I kommuneplanens arealdel, utkast til revisjon 2002, er området foreslått avsatt til fritidsbebyggelse med krav om egen bebyggelsesplan. Ny plan opphever tidligere vedtatt disposisjonsplan.

Prosess for planarbeidet, behandling og gjennomføring

Arbeidet med utarbeidelse av bebyggelsesplan har gått parallelt med revisjon av kommuneplanens arealdel.

Oversikt behandling:

Sept. 2001	Folkemøte Skansen. Orientering om planarbeider med innspill fra hytteeierne
Feb. 2002	Planforslag fremlagt og drøftet i planforumet
April 2002	Fremlagt for drøfting i styring- og ref.gruppa,
August 2002	Utsetting av nye hyttetomter, registrering av forninner
Mai 2002	Folkemøte Skansen. Presentasjon av planforslag, drøfting og innspill.
16. Oktober 2002	Fremlagt til orientering i kommunestyre
6. November 2002	1. Behandling i fast utvalg for plansaker
15.11.-31.12.02	Offentlig ettersyn
04.06.03	2. Behandling i fast utvalg for plansaker. Plan endelig vedtatt.

Plandokumentene

Bebyggelsesplanen består av plankart i målestokk 1: 7500 og planbestemmelser.

Plankartet foreligger i SOSI format.

Oppsummering

Bebyggelsesplan fungerer som et virkemiddel for å nå kommunens mål med å sikre en god løsning mht. fortetting av området og styre bruken av området slik at alle hensyn kan ivaretas.

Selv om grunneier er Staten, har man funnet det hensiktsmessig at kommunen utarbeidet planen, fordi kommunen har ansvar for bygging og andre aktiviteter i området.

2. PLANBESTEMMELSER

§ 1 Planbegrensning

Disse planbestemmelser gjelder for hytteområde 7 Skovika i Båtsfjord kommune. Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart datert 19.09.02. Digital utgave av planen viser planavgrensning med SOSI kode 1201

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde
 - Fritidsbebyggelse SOSI reg. form 150

§ 3 Byggeområde - fritidsbebyggelse

3.1 Plassering, terrengforhold, uteareal og adkomst.

Innenfor planområdet tillates det oppført et begrenset antall hytter. Plassering vurderes av grunneier i hvert enkelt tilfelle.

Hyttene skal lokaliseres slik at de følger landskapets form og topografi og utformes slik at karakterdannende terrengformer og vegetasjon bevares. Terrenginngrep som utgraving eller oppfylling tillates kun dersom spesielle forhold tilsier det. Landskapselementer som bekker, kantvegetasjon og viktige landskapsformer skal søkes bevart. Utearealene tillates ikke inngjerdet. Det er ikke tillatt å oppføre nybygg nærmere enn 50 m. fra kulturminne

3.2 Utforming av nye hytter.

På hver tomt tillates det oppført en hytte på totalt 80 m² BTA. I tillegg tillates det oppført inntil 2 uisolerte uthus på til sammen 20 m² BTA. Uthusene skal plasseres slik at de danner et uterom og plasseres innenfor en avstand på 30 m.

Bygninger tillates oppført i 1 etasje. Sokkelhøyde skal normalt ikke overskride 0,5 m over terreng for hytte og 0,3 m for uthus. Maksimal gesimshøyde settes til 3,2 m for hytter og 2,3 m for uthus.

Hyttene skal ha utvendig kledning av naturmateriale (tre eller stein). Tak skal utføres som saltak med helling mellom 18° og 30° og skal primært tekkes med papp, skifer, torv eller tre. Det tillates ikke benyttet tak av metallplater eller glassert takstein. Matte plater med belegg av knust stein kan aksepteres.

Uthustak skal ha samme form og helling som hyttetaket, og mønet enten være parallelt eller danne rett vinkel med mønet på hovedbygning.

Snitt/profil som viser byggets plassering i forhold til terrenget med høgde over bakken, skal følge byggesøknaden.

Fargevalg må underordne seg naturpreget i området. Dersom utvendig treverk skal behandles skal det benyttes tjære eller beis/maling av jordfarger i mørke nyanser. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsmyndighetene. Det skal opplyses om fargevalg ved byggemelding.

3.3 Utvidelse av eksisterende bygninger.

Eksisterende bygningskropper kan fornyes innenfor reglene for ny bebyggelse. De skal gis en ren form, dimensjon, detaljering og materialbruk som gir et estetisk godt samspill med eksisterende bygg og tilgrenset bebyggelse.

3.4 Adkomst

Det er ikke regulert adkomst på land til planområdet. Adkomst kan skje til fots eller med båt.

På snødekt mark tillates det benyttet beltemotorsykkel i området. Kjøring fra godkjent atkomsttrase' fram til den enkelte fritidseiendom skal foregå slik at det medfører minst mulig ulempe for de omkringliggende eiendommer. Øvre tillatte hastighet skal være 30 km. Kjøring fra klokken 22-07 skal minimaliseres.

Fylkesmannen, eller den han bemyndiger, kan i løypeforskriftene for Båtsfjord kommune fastsette egne bestemmelser for bruk av beltemotorsykkel innenfor planområdet.

Frakt av tyngre gjenstander og byggematerialer fram til den enkelte fritidseiendom, skal primært foregå med beltekjøretøy på snødekt mark. Ved spesielle forhold, kan det søkes om dispensasjon for annen transportløsning.

§ 4 Sanitærløsninger

Det forutsettes benyttet lav sanitærteknisk standard uten innlagt vann. Alle hytter skal benytte biotoaletter. Disse skal være Svanemerket. Toalettene kan ligge i tilknytning til hovedbygg eller uthus/do. Søknad skal behandles iht. gjeldende krav/forskrift iht. lov av 13.3.1981 om vern mot forurensning og om avfall. Båtsfjord kommune kan gjennom egen forskrift åpne for annen løsning.

§ 5 Renovasjon

Dersom man finner det nødvendig, kan Båtsfjord kommune innføre tvungen renovasjon for området med oppsetting av felles avfallsbeholdere på egnet sted.

§ 6 Vannforsyning

Det forutsettes at det primært benyttes overflatevann fra vann og bekker. Brønn kan etableres. Plassering av brønner/vannskilde skal inntegnes på situasjonskart som vedlegg til søknad om byggetillatelse. Det tillates ikke innlagt vann.. Båtsfjord kommune kan gjennom egen forskrift åpne for andre løsninger.

§ 7 Strømtilførsel

Det er ikke fremlagt elektrisk strøm i området. Dersom slik utbygging blir aktuelt, skal strømtilførsel føres som luftstrek. Grunneier kan i slikt tilfelle sette krav til egen detaljplan som viser plassering og utførelse.

§ 8 Støy - bruk av aggregater mm.

Ved bruk av støykilder som bensindrevne strømaggregater og lign., skal det tas tilbørlig hensyn til de omkringliggende naboer mht. utslipp og støy. Grunneier eller Båtsfjord kommune kan sette krav til utslipp, plassering og øvre grense for tillatt støy fra slike innretninger.

§ 9 Unntak

Dersom særlige grunner tilsier det, kan Båtsfjord kommune gjøre unntak for disse bestemmelsene innenfor rammen av Plan- og Bygningsloven og med tilhørende bestemmelser.