

## DETALJREGULERINGSPLAN SM71 - JONATHANBRYGGA PLANBESTEMMELSER

Dato for kommunestyrets vedtak: 16.11.2023 i sak 49/23

Saksnummer: 22/00423

Revidert/endret: -

### 1 Planens hensikt:

I medhold av plan- og bygningsloven 2008 jf. § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med plangrense.

*Planens hensikt er å tilrettelegge for bebyggelse og anlegg knyttet til bolig og tjenesteyting med tilstrekkelig detaljeringsgrad og rammer for søknad om tillatelse til bygg- og anleggstiltak. Planen omfatter arealer i sjø og på land.*

### 2 Reguleringsformål:

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 er området regulert til følgende formål:

Formål jf. Plan- og bygningsloven:	SOSI:	Feltnavn:	Areal (daa):
Bebyggelse og anlegg - §12-5 (1)			
Boligbebyggelse	1110	B	0,8
Uthus/naust/badehus	1589	BUN1-2	0,5
Kombinert tjenesteyting og bolig	1803	BKB	2,0
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - §12-5 (2)			
Kjøreveg (offentlig)	2011	o_SKV1	0,5
Kjøreveg (privat)	2011	SKV2	0,2
Fortau (offentlig)	2012	o_SF	0,1
Annen veggrunn grønt (offentlig)	2019	o_SVG 1-2	1,0
Annen veggrunn grønt (privat)	2019	SVG 3-4	0,1
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - §12-6 (6)			
Havneområde i sjø	6220	VHS1-2	2,0
SUM areal alle kategorier			7,2
Hensynssoner - §12-6			
Frisiktsone	140	H140	

### 3 Fellesbestemmelser for hele planområdet:

I medhold av plan- og bygningslovens §12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

- Inntil planområdet søkes utviklet som helhet i henhold til planens bestemmelser, tillates midlertidig bruk som riggområder og i forbindelse med uttak, mellomlagring, deponering og bearbeiding av masser. Anleggsområder skal være inngjerdet.*
- Ved utforming av bebyggelse skal det vektlegges å finne helhetlig løsning.*
- Parkering, renovasjon, snødeponi, uteoppholdsareal og andre tekniske anlegg skal planlegges og dokumenteres i søknad om rammetillatelse.*
- Nødvendig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor byggeområdene.*
- Skjæringer og fyllinger skal utformes på en tiltalende måte. Der det er mulig, skal skråning revegeteres. Fyllingsfront mot sjø skal utføres som erosjonssikker ordnet steinfylling eller med kaifront.*
- Elkraft-transformatorer og andre energi-installasjoner tillates plassert innenfor byggeområdene.*

- g) *Det tillates gjerder i nødvendig utstrekning i byggeområder. Gjerder kan plasseres i formålsgrenser, men ikke innenfor frisktsoner.*
- h) *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4):*
- I. *Brann og eksplosjon:  
Sikkerhet for brann og eksplosjon skal ivaretas i henhold til gjeldende lov og forskrift, og dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak*
  - II. *Sikring:  
Bratte kanter skal sikres med tanke på ferdsel og fare for is- og snøras*
  - III. *Støy:  
Støy i anleggsfasen og bruksfasen håndteres i henhold til anbefalinger i enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplaner.*
  - IV. *Flom:  
Sikringstiltak mot stormflo*
- i) *Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)  
Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner, § 8 annet ledd. Det samme gjelder kulturminner i sjø der Tromsø museum skal varsles. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.*
- j) *Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2) fremkommer av kart. Der det ikke vises i plankart, ligger byggegrense i formålsgrensen.*
- k) *Tiltak i sjø skal behandles etter både plan- og bygningsloven og havne- og farvannsloven, og det må søkes om tillatelse fra myndigheter for hver av lovene.*
- l) *Avløpsanlegg skal behandles etter både plan- og bygningsloven og forurensningsloven, og det må søkes om tillatelse fra myndigheter for hver av lovene.*
- m) *Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Stokmarknes lufthavn. Bebyggelsen må utformes på en måte som ikke tilrettelegger for hvile, mat eller hekking for fugler.*

#### 4 Bestemmelser til arealformål:

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

###### 4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg:

- a) *Håndtering av overvann og snø-lagring skal løses innenfor planområdet*
- b) *Antall parkeringsplasser beregnes med:  
Personbiler: 1,5 plass per boenhet og  
1 plass pr 100 m BRA næringsareal.  
Sykkel: 2 plasser pr boenhet og pr 100 m BRA næringsareal.*
- c) *Parkeringsplasser tillates ikke etablert utenfor byggegrense mot fylkesveg. Biler må ikke stå i vegen for snø-lagring.*

###### 4.1.2 Boligbebyggelse (felt B):

- a) *Området er avsatt til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.*
- b) *Det tillates en boligbygning innenfor feltet.*
- c) *Bygningen kan være enebolig, tomannsbolig eller enebolig med inntil 2 mindre utleieenheter.*
- d) *Tillatte takformer: pulttak og saltak med takvinkel 14 - 35 grader.*
- e) *Maksimal gesims- og mønehøyde 10,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.*
- f) *Laveste gulvnivå for ny bebyggelse + 3,3 m.o.h. (NN2000).*
- g) *Maksimalt areal BYA= 300 m<sup>2</sup>. Parkeringsplasser inngår ikke i dette arealet.*
- h) *Det tillates småskala anlegg for produksjon og lagring av energi innenfor byggeområdet.*
- i) *Anlegg som kai, båtrampe, landfester o.l. tillates utenfor byggegrensen.*
- j) *Feltet skal ha adkomst fra SKV2, privat veg. Plassering av avkjørsel markert med piler i plankart tillates justert.*
- k) *Eierform er privat.*

###### 4.1.3 Naustbebyggelse (felt BUN1):

- a) *Området er avsatt til naustbebyggelse med tilhørende anlegg, herunder parkeringsplass, båtstø og plass tilrettelagt for vedlikehold av småbåter.*
- b) *Laveste tillatte gulvnivå er +1,5 moh. Konstruksjoner lavere enn +3,3 m.o.h. skal tåle påkjenning av saltvann.*
- c) *Tillatte takformer: pulttak og saltak med takvinkel 14 - 35 grader.*

- d) *Maksimal gesims- og mønehøyde 5,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng*
- e) *Maksimalt areal BYA= 60 m.*
- f) *Anlegg som båtrampe, landfester o.l. tillates utenfor byggegrensen.*
- g) *Feltet har adkomst fra SKV2 privat veg. Plassering av avkjørsel markert med piler i plankart tillates justert.*
- h) *Eierform er privat.*

#### 4.1.4 Badehus (felt BUN2):

- a) *Området er avsatt til landdel for flytende konstruksjoner.*
- b) *Det tillates kaier, landfester, rampe for båtutsett og andre installasjoner som er nødvendige for helhetlig funksjon i felt BUN2 og VHS2.*
- c) *Maksimalt areal BYA= 15 m.*
- d) *Anlegg som båtrampe, landfester o.l. tillates utenfor byggegrensen.*
- e) *Feltet har adkomst fra SKV2 via BKB.*
- f) *Feltet er tilknyttet aktivitet i VHS2*
- g) *Eierform er privat.*

#### 4.1.5 Kombinert tjenesteyting og bolig (felt BKB):

- a) *Områdene er avsatt til boligbebyggelse og tjenesteyting. Innenfor formåls-området tillates:*
  - i. *Enten boligformål eller tjenesteyting eller en kombinasjon av disse,*
  - ii. *Bruksendringer mellom disse formålene,*
  - iii. *Tjenesteyting og kursvirksomhet,*
  - iv. *Maksimalt 3 boenheter,*
  - v. *Bygning med naust, verksted, teknisk sentral og lignende.*
- b) *Bygningenes utforming skal samordnes innenfor området.*
- c) *Tillatte takformer: saltak med takvinkel 14 - 35 grader.*
- d) *Maksimal gesims- og mønehøyde 9,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.*
- e) *Feltet tillates bebygd med inntil 500 m BYA totalt. Parkeringsplasser inngår ikke i arealet.*
- f) *Det tillates småskala anlegg for produksjon og lagring av energi innenfor byggeområdet.*
- g) *Anlegg som båtrampe, landfester o.l. tillates utenfor byggegrensen.*
- h) *Feltet skal ha adkomst fra SKV2, privat veg. Plassering av avkjørsel markert med piler i plankart tillates justert.*
- i) *Eierform er privat.*

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

### 4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- a) *Samferdselsanleggene skal opparbeides med inndeling i formål som vist på plankartet, med tilfredsstillende teknisk standard. Statens vegvesens vegnormaler legges til grunn for veg- og gateutformingen, med mindre noe annet er nevnt i bestemmelsene.*
- b) *Omdisponering mellom underformål som følge av nærmere prosjektering vil kunne tillates.*
- c) *Mindre justering av formålsgrenser mellom " Annen veggrunn, grønnstruktur" og tilstøtende arealformål vil kunne tillates om nærmere detaljprosjektering viser slikt behov.*
- d) *Nødvendig teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor områdene.*

### 4.2.2 Kjøreveg (o\_SKV1)

- a) *Området er avsatt til kjøreveg.*
- b) *Veger skal utformes og utføres i henhold til Statens vegvesens vegnormaler.*
- c) *Kjørebanelen skal ha fast dekke.*
- d) *Eierform er offentlig.*

### 4.2.3 Veg (SKV2)

- a) *Området er avsatt til kjøreveg.*
- b) *Veger skal utformes og utføres med tilfredsstillende teknisk standard.*
- c) *Kryss mot offentlig veg skal utformes i henhold til Statens vegvesens vegnormaler. For øvrig tillates fravik fra vegvesenets vegnormaler.*
- d) *Kjørebanelen skal ha grusdekke eller fast dekke.*
- e) *Eierform er privat.*

### 4.2.4 Fortau (o\_SF)

- a) *Området er avsatt til fortau ved tilrettelagt krysningspunkt.*
- b) *Fortau utformes og utføres i henhold til Vegvesenets vegnormaler og i tråd med prinsipper om universell utforming.*
- c) *Fortauet skal ha fast dekke.*
- d) *Eierform er offentlig.*

#### 4.2.5 Annen veggrunn grøntareal (SVG)

- a) Området er avsatt til sidearealer for veg
- b) *Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og -fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.*
- c) Eierform for o SVG1 - o SVG2 er offentlig
- d) Eierform for SVG3 - SVG4 er privat

### 4.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

#### 4.3.1 Havneområde i sjø (VHS1-2)

- a) Området er avsatt til nødvendig sjøareal og innretninger tilknyttet aktiviteter i:
  - i. VHS1 er tilknyttet område B o g BUN,
  - ii. VHS2 er tilknyttet område BAS og BKB.
- b) *Det tillates småbåtanlegg, flytebrygger, flytende badehus og forankringer som ikke kommer i konflikt med manøvreringsarealer eller er til hinder for fri ferdsel på sjø inntil planområdet.*
- c) *Maksimal høyde på flytende konstruksjoner 4,0 m regnet fra vannlinja.*
- d) *Tiltak innenfor området må ikke hindre nødvendig sikt til sjømerker.*

## 5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8):

---

### 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

- a) *Frisikt (H140)*  
*Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt 0,5 m over kjørebane. Det tillates stolper som er nødvendig for skilt og belysning innenfor sonen.*
- b) *I frisiktsoner skal vegetasjonen til enhver tid holdes i en høyde under siktlinjer.*

## 6 Rekkefølgebestemmelser

---

### 6.1 Før rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse kreves følgende dokumentasjon:

- a) Visuelle kvaliteter:  
*Det skal dokumenteres at rimelige skjønnhets hensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet både til det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunnelse for de valgte løsninger,*
- b) Grunnforhold:  
*Det skal legges ved dokumentasjon på at grunnforholdene er tilfredsstillende og at nødvendige tiltak vil bli gjennomført,*
- c) Teknisk infrastruktur:  
*VVAO-plan (plan for veg, vann, avløp og overvannshåndtering),*
- d) Renovasjon:  
*Plan for avfallshåndtering i anleggsfasen og i bruksfasen skal vedlegges,*
- e) Brannsikkerhet:  
*Brannteknisk konsept,*
- f) Situasjonsplan:  
*I målestokk 1:500 eller 1:200. Planen skal være målsatt, og vise tiltaket eller tiltakenes plassering, orientering (møneretning), målsetting og avstander til nabogrenser, andre bygg, veg og kraftlinjer. I tillegg skal endring av adkomstforhold, parkering, interne trafikk løsninger, snøopplag og terrengarbeider (nye terrenglinjer) fremgå.*

### 6.2 Før igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse kreves følgende dokumentasjon:

- a) Grunnforurensning:  
*Før igangsettingstillatelse gis for utfylling eller mudring i sjø, skal det foretas miljøundersøkelser som grunnlag for risikovurderinger og vurdering av påkrevde tiltak i tråd med gjeldende regelverk.*

### 6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal:

- a) *Tiltaket ha tilstrekkelig sikkerhet,*
- b) *Tiltaket ha tilstrekkelig brukbarhet,*
- c) *Tiltaket være tilkoblet teknisk infrastruktur,*
- d) *Avkjørsel fra fylkesvegen være opparbeidet i henhold til vegnormal N100,*
- e) *Tilrettelagt kryssing av Hadsselfjordveien ved etablering av lyspunkt være etablert.*
- f) *Fortau SF være etablert*

Dokumenter som gis juridisk virkning i tillegg til planbestemmelser:

---

Plankart dato 16.11.2023.