

Forslag til reguleringsplan for Hyttefelt 14/14 i Frovåg, Tranøy Kommune.

---

**PLANBESKRIVELSE  
REGULERINGSPLAN FOR GNR/BNR 14/14  
DRAGØY HYTTEFELT.**

**Tranøy Kommune**



Godkjent Tranøy kommunestyre 18.10.11 (sak 53/11)

## **INNHold**

### 1. oppdragsgiver.

- 1.2 Bakgrunn
  - 1.2.1 Eiendoms og eierforhold
  - 1.2.2 Planlegger opplysninger om kompetanse/godkjenning
  - 1.2.3 Planens hensikt
- 1.3 Eksisterende forhold
  - 1.3.1 Overordnede planer
  - 1.3.2 Eksisterende bebyggelse
  - 1.3.3 Atkomst og kommunaltekniske anlegg
  - 1.3.4 Landskap/grunnforholds
  - 1.3.5 Klimatiske forhold- sol og vind
  - 1.3.6 Støy veitrafikk
  - 1.3.7 Beliggenhet og størrelse
  - 1.3.8 Verneinteresser

## **2 PLANPROSESS**

- 2.1 Oppstart
- 2.2 Forhåndsvarsling
- 2.3 Innspill til planvarsling
- 2.4 Forenklet ros analyse
- 2.5 Samarbeid

## **3 PLANFORSLAGET**

- 3.1 Planforslagets innhold
- 3.2 Avgrensing
- 3.3 Areal oppgave
- 3.4 Planformål
  - 3.4.1 Områder for Bebyggelse og anlegg
  - 3.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - 3.4.3 Felles parkeringsplasser
  - 3.4.4 Friluftsområder

## **1. OPPDRAGSGIVER**

Denne reguleringsplanen fremmes som privat reguleringsplan fra Bygg Tema AS/Andreas Blomli, Trollvikveien 182, 9300 Finnsnes. Planen er utarbeidet av Unikus AS.

## **1.2 BAKGRUNN**

### **1.2.1 Eiendoms og eierforhold.**

Området omfatter Gnr/Bnr 14/14 eiet av A.B eller Bygg TEMA Eiendom AS?

### **1.2.2 Planlegger opplysninger om kompetanse/godkjenning**

Denne planen er utarbeidet av Unikus AS v/siv ark. Sara Ezeta. Unikus AS ble etablert i 1991. Firmaet har en stab på 20 personer i dag. Daglig leder er Stig Bjørnbakk. Unikus AS har sentral godkjenning i tiltaksklasse 2.

### **1.2.3 Planens hensikt**

Planen legger til rette for oppføring av fritidsboliger med tilhørende anlegg.

## **1.3 EKSISTERENDE FORHOLD**

### **1.3.1 Overordnede planer**

Kommuneplanens Arealdel for Tranøy 2010 – 2022, datert 21.04.10.

Kommunen har avsatt i tillegg til 10 eksisterende områder, 51 nye til fritidsbebyggelse kfr. 7.2.4

**Fritidsbebyggelse.** Området F45 .hyttefelt gnr/bnr 14/14

### **1.3.2 Eksisterende bebyggelse**

Innenfor området er det i dag fritidsbebyggelse, boligbebyggelse.

Det er ingen spesiell struktur på eksisterende bebyggelse.

### **1.3.3 Adkomst og kommunaltekniske anlegg**

Det er i dag tilrettelagt for muligheter å tilkoble kommunalt/privat avløpsanlegg.

### **1.3.4 Landskap/grunnforhold**

Landskapet består av berg. Både flater, kupert terreng. Vegetasjonen består av lavbusker, lavskog og myr.

### **1.3.5 Klimatiske forhold- sol og vind.**

Området ligger sør i Senja på innersiden av fjorden med en meget god solforhold. Noe utsatt for vind. Gode forhold om sommer.

### **1.3.6 Støy – veitrafikk**

Det er ingen kjente støyproblemer i planområdet.

### **1.3.7 Beliggenhet og størrelse**

Området ligger i Dragøy, Tranøy Kommune. Området som reguleres er ca 150 daa.

### **1.3.8 Verneinteresser**

Det er ingen verneinteresser i planområdet

## 2 PLANPROSESS

### **2.1 Oppstart:**

Møte med kommunen 25.08.10. Gjennomgang av sjekklister for oppstart.  
Kopi av notat fra møte pluss kopi av sjekklister for oppstart og Ros analyse, legges ved.

### **2.2 Forhåndsvarsling:**

Planprosessen ble varslet med brev til berørte parter med svarfrist 08 november 2010, samt annonsering i Folkebladet. Kopi av varslingbrev er vedlagt.

### **2.3 Innspill til planvarslingen:**

Det var kommet 9 innspill innenfor fristen og 2 etter fristens utløp. Kopi av innkomne innspill til planforslaget er vedlagt.

#### 1. Statens Vegvesen, dato 23.09.2010

Nevner at økt trafikk gjennom kryssene mellom kommunal veg og Fylkes veg 221 og kryssene utformes i tråd med reglene og at tilfredsstille siktforhold i kryssene til en hver tid er etablert.

Vår vurdering: Tas til etterretning.

#### 2. Reindriftsforvaltningen Troms. Dato 27.09.11.

Har sendt saken videre til reinbeitedistriktet til uttalelse med frist for merknader dato 01.11.2010. Ingen tilbakemelding.

#### 3. Troms Kraft Nett AS (TKN) dato 01.10.10

Ønsker å delta i planarbeidet av forskjellige grunner.

Vår vurdering: Kontakten er opprettet.

#### 4. Norges vassdrags- og energidirektorat.

Viser at det kan være noen forekomster av hav- og fjordavsetninger og kan føre til ustabile grunnforhold. Det bør gjøres en vurdering av om grunn- og terrengforholdene.

Vår vurdering: Tas til etterretning.

#### 5. Sametinget dato 22.10.2010

Viser at ut fra en landskaps vurdering finnes det sannsynlig at det kan være samiske kulturminner og innkaller for befarings.

Vår vurdering: Tas til etterretning.

#### 6. Kystverket, Troms og Finnmark, dato 27.10.2010

Kystverket gjør oppmerksom på at alle tiltak/byggearbeider langs land og ut sjøen (kaier; molo, kabler, ledninger, fortøyninger mm. Må behandles også etter havne- og farvannsloven av 17. april 2009 nr. 19.

Vår vurdering: Tas til etterretning.

#### 7. Fylkesmannen i Troms

Opptatt av at å ta hensyn til tilgjengelighet til strandsonen, Landbruket, samfunnsikkerhet og universell utforming.

Peker på at krav til ROS analyse, jf. Plan- og bygningsloven §4-3 gjelder.

Vår vurdering: Ivaretas

8. Sametinget, 12.11.2010

Ingen merknader til saken. Likevel gjelder Lov om kulturminner.

9. Troms Fylkeskommunen, Kulturetaten, dato 08.12.2010

Nevner om meldeplikt etter kulturminnelovens §8,2 ledd. Også om at det bør stilles krav til estetikk.

Vår vurdering: Tas til etterretning.

## **2.4 FORENKLET ROS ANALYSE**

Sjekkliste for kommunale areal, regulerings – og bebyggelsesplaner er gjennomgått. Vurderingen utløser ingen tiltak i – eller utenfor reguleringsområdet.

## **2.5 SAMARBEID**

Det har vært jevnlig kontakt pr mail og telefon med Tranøy kommune v/ Audun Sivertsen, fagleder Byggesak.

## **3 PLANFORSLAGET**

### **3.1 Planforslagets innhold:**

Planforslaget består av planbeskrivelse med følgende dokumenter:

Reguleringsbestemmelser

Plankart

Varslingsbrev og annonsetekst

Referat fra oppstart

### **3.2 AVGRENSNING**

Planområdet er avgrenset til eiendommen mot vest: gnr/bnr 14/1, 14/26. Mot nord, 14/3, 14/12. Mot øst, 14/16 og 14/68.

### **3.2 ADKOMST**

Adkomst til området skjer via kryss mellom kommunal veg og Fylkes veg 221 ved hp 01, km 5,670 og ved hp 01, km 6,272.

### **3.3 AREAL OPPGAVE**

<u>Bebyggelse og anlegg</u>		
Områder for fritidsboliger med tilhørende anlegg	19,4	daa
Lekeplass	0,4	daa

<u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</u>		
Offentlig trafikkområder	1,1	daa
	Kjørevei	
Private trafikk områder		
	Privat kjørevei	2,1 daa
	Gangvei/gangareal	0,3 daa
	Felles parkering	1,2 daa
<u>Grønnstruktur</u>		
	Kombinerte grønnstrukturformål	0,5 daa

### 3.4 PLANFORMÅL.

#### 3.4.1 Områder Bebyggelse og anlegg

Byggeområder er regulert til fritidsboliger med tilhørende anlegg.

Reguleringsbestemmelser angir at det kan bebygges med maksimalt BYA 10% inkl. Garasje og utehus. Skal ikke overskride 1 mål.

Reguleringsbestemmelser angir høyder, gesims og mønehøyde, ut av takutforming. Det kan benyttes flatt tak, pulttak eller salttak.

Lekeareal. Er vist på planen.

Utførelse:

Estetikk. Identitet og variasjon. Helhetlig, gjerne moderne uttrykk. Farger og material skal tilpasses til naturomgivelser, ikke nødvendigvis eksisterende bebyggelse. Terreng tilpassning , skal unngås vesentlige inngrep i terrenget. Inngjerding tillates ikke. Ved byggesøknad skal det fremkomme hvordan avløp håndteres. Det tillates bare avløpsvann til tett tank eller til felles avløpsledning. Renovasjon felles.

#### 3.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Privat kjørevei med regulert bredde 3,5m. På området er det planlagt 20 hyttetomter Dette gir anslagsvis 100 personer/ 20 biler.

#### 3.4.2 Felles parkeringsplasser.

Det avsettes 2 parkeringsplasser per boenhet og felles parkering for gjester.

#### 3.4.3 Friluftsområder

Allmenn ferdsel langs strandsonen.

Områder som ikke berøres av inngrep for vei og bygg skal det gjøres minst mulig inngrep i landskapet. Eksisterende vegetasjon skal tas hensyn til. Stier i området ivaretas.

#### 3.4.4 Vann og avløpsanlegg

Privat anlegg, vann skal kobles fra fv. 221 som har trykk på 10 kg/sek, det skal reduseres til 6kg/sek. Det skal settes brannvann strategisk slik minst avstand til hytte er .....m. Det skal lages privat anlegg for kloakk med overløp til tank som plasseres sørvest for kommunal veg i gjeldende planområdet. I dette området vil det bli plassert pumpekumme som pumper slamvannet til området

sør øst, for deretter å passere ny septiktank og til utslippledning som går ut i sjøen.

#### **3.4.6 Klima**

Ved utforming og plassering av bebyggelsen skal det søkes og ivaretas de gode solforholdene på området. Gjennom plassering av parkeringsplasser skal det tas vare på snedrift.

Det regnes ikke med vesentlige endringer av de lokalklimatiske forhold som følge av planen.

#### **3.4.7 Offentlig tjeneste biler.**

Det avsettes området for renovasjon med bruk av containere, tømming avtales med Senja avfallsselskap. Utrykningsbiler vil ha adkomst til bygningene.

Bodø, 04.04.2011.

Sara Ezeta

Unikus AS