

# Salangen kommune

## Reguleringsplan for Sommerset

---

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

Dato 24.05.2023  
Revisjon 19.09.2023  
Plan-ID 5417201402

### 1 Planens hensikt

---

Formålet med planen er å detaljregulere område avsatt til LNF Sone 2 for «spredt utbygging av bolig, -erhvervs- og fritidsbebyggelse» i eldre kommuneplanens arealdel til frittliggende fritidsboliger med tilknytning til infrastruktur. Området reguleres til følgende formål:

- a. Fritidsbebyggelse
- b. Teknisk bygg
- c. Kjøreveg
- d. Parkeringsplass
- e. Annen veigrunn – teknisk infrastruktur
- f. Naturområde

### 2 Fellesbestemmelser

---

Bestemmelser som gjelder for hele planområdet.

#### 2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

- a. Ny bebyggelse skal ha en utforming og et fargevalg som harmonerer med eksisterende bebyggelse. Ytre kledning skal være i tre. Bygningenes møneretning skal tilpasses tomtens topografi på best mulig måte. Taktekking skal være i materiale som gir en mørk og matt fargevirkning.
- b. Naturlig terreng skal i størst mulig grad bevares.
- c. Det er ikke tillatt å gjerde inn eiendommer, med unntak av punkt 2.3 Sikringsgjerder der dette er relevant.
- d. Beboere benytter fritidsrenovasjonsordningen til kommunen og bringer avfall til etablert renovasjonspunkt. Fast avfall og søppel tillates ikke nedgravd.

#### 2.2 Anleggsvirksomhet

- a. Av hensyn til hekkende fugl skal anleggsperioden legges utenom perioden mars-august, eller nærmere avgrenset periode så fremt dette kan dokumenteres.
- b. For nye fritidsboliger tillates bygge- og anleggsvirksomhet i perioden mellom kl. 07.00-18.00.
- c. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2016) skal følges i bygge- og anleggsfasen.
- d. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Vegetasjon skal beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende. Toppmasser som blir tatt av veglinje skal tilbakeføres til fyllinger og skjæringer. Overskuddsmasser deponeres eller mellomlagres i godkjent massedeponi. Det skal tilstrebes gjenbruk av overskuddsmasser lokalt. Skråningsutslag i løsmasser skal påføres jord og tilsåes med stedege arter samtidig som veger blir opparbeidet.

#### 2.3 Sikringsgjerder

Sikringsgjerder mot fareområder (skrenter og særlig bratte områder på tomte) kan tillates, så fremt behovet kan dokumenteres.

## 2.4 Flom og overflatevann

- a. Overvann skal primært håndteres lokalt, og skal baseres på overflatebaserte, naturlige løsninger. Det skal sikres trygge flomveier som følger lavbrekk i terrenget, eller avskjæres til nærmeste bekkeløp.
- b. Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.
- c. Bygg nær bekker i planområdet skal sikres mot flom.

## 2.5 Tekniske installasjoner

- a. Det er tillatt å etablere nødvendig, tekniske installasjoner (anlegg for vannforsyning, spillvann, brannhydrant, elforsyning etc.) i hele planområdet. Fortrinnsvis legges kabler og rør i grøft/langs vei.
- b. Ledninger for strøm og telekommunikasjon skal så langt det er mulig legges som jordkabler.

## 2.6 Kulturminner

Dersom man i forbindelse med inngrep i terrenget oppdager gjenstander eller andre spor eller eldre menneskelig aktivitet, må arbeidet stanses og kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen og Sametinget) varsles, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

# 3 Arealformål jf. § 12-5.

---

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

### 3.1.1 Fritidsbebyggelse – eksisterende (eks\_FB\_1, eks\_FB\_2)

Områder for eksisterende fritidsbebyggelse beholdes slik det er.

### 3.1.2 Fritidsbebyggelse (FB\_1, FB\_2)

- a. Områdene er avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse. Innenfor område FB\_1 og FB\_2 tillates fradelt inntil 10 fritidsboliger.
- b. Maksimal mønehøyde er 7 meter over planert terrengs middelhøyde.
- c. Det tillates maks 1 etasje pluss loftsetasje/hems.
- d. Tillatt bruksareal (T-BRA) = 450 m<sup>2</sup> for hver tomt.
- e. Midlere mur/pelshøyde skal ikke overstige 80 cm. Der mur eller peler overstiger 1 meter skal det visuelle inntrykket dempes med avblending eller andre tiltak.
- f. Bebyggelse skal kobles til kommunal vannforsyning.
- g. Bebyggelse skal kobles til felles minirensanlegg for avløp.
- h. Hyttetomt inkluderer ett uthus/bod. Mønehøyde på uthus/bod skal ikke overstige 4 meter over planert terrengs middelhøyde.
- i. Bygninger skal tilfredsstillende krav til energieffektivitet og -forsyning som fastsatt i de til enhver gjeldende teknisk forskrift. Det skal installeres rentbrennende vedovner dersom hytter skal ha peis.
- j. Der byggegrense er vist i plankart skal bebyggelse plasseres i samsvar med denne og PBL §29-4, med tilhørende teknisk forskrift. Byggegrense mot fv 7810 er 15 meter fra vegens senterlinje.

### 3.1.3 Teknisk bygg (ABA)

Det tillates oppført teknisk bygg for vann- og avløpsanlegg, også strømnett.

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

### 3.2.1 Kjøreveg – eksisterende (eks\_V\_1, eks\_V\_2)

Gjelder offentlig fylkesveg 7810 (eks\_V\_1) og avkjørsel til eksisterende fritidsboliger (eks\_V\_2).

### 3.2.2 Kjøreveg (f\_V)

- a. Kjøreveg er avsatt til privat, felles samferdselsareal.
- b. Avkjørsel fra fv 7810 skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens vegnormal.

- c. Frisikt opparbeides som vist i planbeskrivelse og plankart. Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt med sikthinder over 0,5 meter.

### **3.2.3 Parkering (f\_P\_1, f\_P\_2)**

Områdene er avsatt til privat felles parkeringsplass.

- a. Bredden på parkeringsfelt for personbil skal være minst 2,5 m når kjøretøy parkerer ved siden av hverandre. Lengden på parkeringsfeltet skal være 5 m.
- b. Parkeringsplasser skal ha et resulterende fall på minst 2 % for å sikre vannavrenning.

### **3.2.4 Annen veigrunn – teknisk infrastruktur (AVT)**

Området er avsatt til annen veggrunn- tekniske anlegg/snødeponi og skjæring og fylling.

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

### **3.3.1 Naturområde (f\_GN\_1, f\_GN\_2)**

I naturområdet skal terreng og vegetasjon i hovedsak bevares, og området benyttes som felles friområde, mens skal ikke opparbeides eller tilrettelegges for nye tiltak.

## **4 Hensynssoner jf. § 12-6.**

---

Nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner.

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

#### **4.1.1 Sikringsone (H140\_1, H140\_2)**

Innenfor områdene regulert til frisiktsoner, områdene H140\_1 og H140\_2, skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 m over tilstøtende vegbaner.

#### **4.1.2 Faresone (H320\_1-3)**

Gjelder aktsomhetsområde for flom. Innenfor sone H320\_1-3 tillates ikke nye bygg.

## **5 Rekkefølgebestemmelser**

---

### **5.1 Før rammetillatelse**

- a. Ved søknad om rammetillatelse/ byggetillatelse skal det kunne dokumenteres at rimelige skjønnhetshensyn er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunne de valgte løsninger.
- b. Situasjonsplan i målestokk 1:500 skal vedlegges søknad om rammetillatelse/ byggetillatelse. Situasjonsplan skal vise bebyggelse og anlegg i sammenheng med adkomst-situasjoner, uteoppholdsarealer, parkering, terrengbehandling med nødvendige skjæringer og utfyllinger.

### **5.2 Før igangsettingstillatelse**

- a. Før det gis igangsettingstillatelse skal kryss og kjøreveg (f\_V), samt parkeringsplass (f\_P), være etablert etter Statens vegvesens vegnormal N100. Det skal sikres tilstrekkelig sikt i avkjørsel i tråd med siktkravene etter Statens vegvesens vegnormal N100. Ved trinnvis utbygging kan kjøreveg og parkeringsplass for første trinn (FB\_1 eller FB\_2) opparbeides før infrastruktur til neste trinn (FB\_1 eller FB\_2) etableres.
- b. Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge geoteknisk vurdering og utformingskrav av sideterrenget i henhold til krav i vegnormal N200 Vegbygging.
- c. Troms og Finnmark fylkeskommune skal forelegges og godkjenne teknisk vegplan for avkjørsel mot fylkesveg før det gis igangsettingstillatelse.
- d. Tillatelse for tilkobling offentlig vann må være gitt før igangsetting av ny bebyggelse.

### **5.3 Før bebyggelse tas i bruk**

- a. Før det gis brukstillatelse skal det være sikret tilkobling til godkjent avløpsanlegg.

## **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

---

- Plankart, 18.09.2023