

Plan- og næringsseksjonen

20.07.2009

Høringsinstanser

<i>Saksmr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Saksb</i>	<i>Deres ref.</i>
08/449	L33	PLAN/GP	

**VARSEL OM OFFENTLIG ETTERSYN
REGULERINGSPLAN FOR "BUBERGET HYTTEFELT" - IBESTAD KOMMUNE**

Planutvalget, Ibestad kommune har i møte den 30.06.09 vedtatt å legge ut reguleringsplan for "Buberget hyttefelt" på Engenes, Andørja.

Formålet med reguleringsplan er å legge til rette for fritidsbebyggelse på Buberget. Reguleringsplanen omfattes av 15 fritidsboliger som skal plasseres på selveiertomt. Det etableres avkjørsel fra Fv 132, videre blir det bygget adkomstveg og parkeringsplasser.

Vedlagt oversendes planhefte med reguleringsforslag og øvrige vedlegg. Forslaget legges også ut til offentlig ettersyn på Ibestad kommunehus, Hamnvik og på kommunens hjemmeside www.ibestad.kommune.no

Merknader til planforslaget sendes: Ibestad kommunen, Plan og næring, 9450 Hamnvik eller til postmottak@ibestad.kommune.no innen 01.09.09.

Med vennlig hilsen
Ibestad kommune


Gunnar Paulsen
seksjonsleder

Vedlegg:
Planhefte bestående av: vedtak i planutvalget, planbeskrivelse, reguleringskart, reguleringsbestemmelser, risikovurdering.

Kopi til:

Bergvesenet, Postboks 3021 Lade, 7441 TRONDHEIM

Fylkesmannen i Troms, Samfunnssikkerhet og beredskap, Postboks 6105 9291 TROMSØ

Fylkesmannen i Troms, Landbruksavdelingen, Postboks 6105 9291 TROMSØ

Fylkesmannen i Troms, Miljøvernnavdeling, Postboks 6105 9291 TROMSØ

Hålogaland Kraft, 9480 HARSTAD

Kystverket Troms og Finnmark, Serviceboks 2, 6025 ÅLESUND

Sametinget, Ávjoárgeaidnu 50, 9730 KARASJOK

Statens Vegvesen, Region Nord, Dreyfushammaren 31 8002 BODØ

Troms Fylkeskommune, Kulturetaten, Postboks 6600 9296 TROMSØ

Troms Fylkeskommune, Regional utviklingsetat, Postboks 6600 9296 TROMSØ

Troms Fylkeskommune, Samferdselsetaten, Postboks 6600 9296 TROMSØ

Tromsø Museum, Universitetsmuseet, 9037 TROMSØ

Ibestad historielag, v/Jarle Larsen, 9450 HAMNVIK

Ibestad kommune, Kulturetaten, Postboks 6600 9450 HAMNVIK

Ibestad kommune, Barne og ungdomsrepresent, v/oppvekstleder 9450 HAMNVIK

Johannes Arvesen, 9455 ENGENES

Ragnhild Arvesen, 9455 ENGENES

Steivor Lilleng, Straumen, 9455 ENGENES

Jan Nylund, Straumen, 9455 ENGENES

May Irene Nylund, Kaneboåsen 14 D, 9411 HARSTAD

Tiltakets plassering



Oversiktskart -
Buberget hyttefelt
Målestokk 1:50000
Ibestad kommune

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 08/449

REGULERINGSPLAN FOR "BUBERGET"

Saksbehandler: Gunnar Paulsen

Arkiv: L33

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

139/09 Formannskap

30.06.2009

Rådmannens innstilling:

1. I hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr 2 vedtar planutvalget at reguleringsforslag for "Buberget hyttefelt" – Engenes, legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker, jf forvaltningslovens § 28 og 29 samt plan og bygningslovens § 15.

Klage sendes Ibestad kommune, plan og næring, 9450 Hamnvik

Behandling/vedtak i Formannskap den 30.06.2009 sak 139/09

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapets vedtak: enstemmig.

- 1) I hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr 2 vedtar planutvalget at reguleringsforslag for "Buberget hyttefelt" – Engenes, legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker, jf forvaltningslovens § 28 og 29 samt plan og bygningslovens § 15.

Klage sendes Ibestad kommune, plan og næring, 9450 Hamnvik

Utredning:

Vedlegg:

Planbeskrivelse

Plankart m/reguleringsbestemmelser

Saksutredning:

Reguleringsplan for hyttefeltet på Buberget har vært politisk behandlet den 10.07.08. Det ble stilt krav om endringer i det forslaget som da ble lagt frem til behandling.

De endringer/opprettinger som ble vedtatt er nå gjort, og planen er klar for behandling.

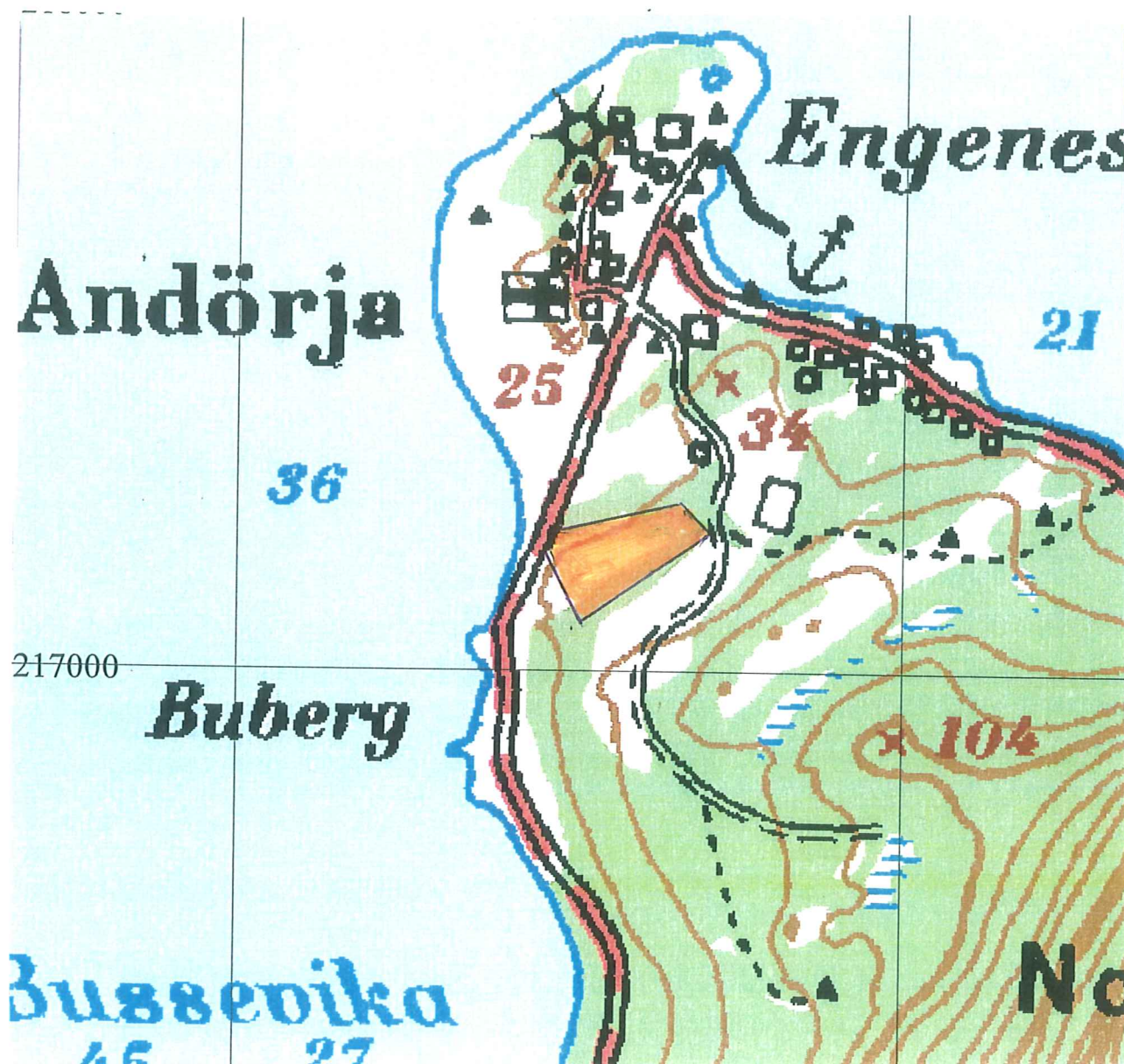
Kort resyne for reguleringsplanen.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for fritidsbebyggelse på Buberget, Engenes. Planområdet ligger ca 300 meter syd for bebyggelsen på Engenes. Reguleringsplanen omfattes av 15 fritidshus som skal plasseres på selveiertomt. Det etableres egen avkjøring fra Fv 132, videre blir det bygget to parkeringsplasser for hytteeiere og gjester.

Vurdering

Med utgangspunkt i det framlagte materiale anbefaler rådmannen at reguleringsplanen for "Buberget hytefelt" legges ut til offentlig ettersyn.

REGULERINGSPLAN FOR FRITIDSHUS PÅ BUBERGET PÅ ENGENES I IBESTAD KOMMUNE



Engenes, den

Planbeskrivelse – ”Buberget hyttefelt”

Innhold

1. Planbeskrivelse – Buberget	2
2. Planens innhold og utforming	2
3. Planprosess og medvirkning	2
4. Innkomne forhåndsmerknader	2
4.1 Kulturataten, Troms Fylkeskommune	2
4.2 Statens Vegvesen.....	2
4.3 Johannes Arvesen.....	3
4.4 Jan Nylund	3
5. Planforslaget.....	3
6. Konsekvenser.....	3

1. Planbeskrivelse – Buberget

Formålet med reguleringsplan er å tilrettelegger for bygging av fritidshus ved Buberget, Engenes, på eiendommene gnr 107 bnr 3 og 73 i Ibestad kommune. Ibestad kommune v/Planutvalget har i sak 0063/03 vedtatt oppstart av privat reguleringsforslag. Kunngjøring om oppstart regulering er tatt inn i Harstad Tidende 16.09.06. Grunneiere med rettigheter i området er tilskrevet.

Planområdet ligger ca 300 meter syd for bebyggelsen på Engenes og består av utmarksparseller med til sammen 14 da. Arealene er i dag ikke regulert og betraktes som LNF-område. Boniteten er for det meste berg med lyngmark.

2. Planens innhold og utforming

Reguleringsplanen omfattes av 15 fritidshus som skal plasseres på selveiertomter. Arealene mellom tomtene vil bli liggende som grønne lunger.

Det etableres egen avkjøring fra Fv 132 og til hyttefeltet, videre vil det bli bygget to parkeringsplasser for hytteeiere og gjester. Fra parkeringsplassen vil det gå stier til hyttene. Det er regulert adkomstveg til hver tomt, men også mulighet til felles parkering inntil veg blir opparbeidet.

Til hver enhet forutsettes det innlagt vann med mulighet for WC og eget utslipp til felles hovedledning som skal gå i sjøen. Derav følger at en vil utarbeide en egen utslippsøknad i forkant av start utbygging.

3. Planprosess og medvirkning

Det har ikke vært avholdt forhandskonferanse eller felles befaring av planområdet. Planstart har vært annonsert i aviser samt tilskrevet naboer og offentlige myndigheter.

4. Innkomne forhåndsmerknader

Forslagsstiller har innhentet uttalelser, det er her tatt med et kort resymé over de enkelte uttalelser og gitt kommentarer

4.1 Kulturstaten, Troms Fylkeskommune

Etaten har vært flere ganger på befaring i planområdet. Det er ikke avdekket noe som omfattes av kulturminnelovens bestemmelser. Videre anmerker etaten, sitat: *”Vi vil anbefale at tomtene i størst mulig grad legges ned i terrenget bak eksisterende skogsbelter, at adkomst og infrastruktur fortrinnsvis legges fra baksiden av berget, og at det stilles strenge krav til utforming, materialbruk og fargevalg på hyttene. Det er viktig for at det fine kulturlandskapet på Engenes fortsatt skal være primære blikkfanger i området.”*

Kommentar: Merknadene fra Kulturetaten er tatt med i reguleringsbestemmelsene.

4.2 Statens Vegvesen

Det kan anlegges avkjøring fra Fylkesveg 132 til hytteområdet som omsøkt og at gang- og sykkeltrafikk følger eksisterende gårdsveg. Vegkrysset må dimensjoneres og bygges i henhold til vegvesenets normer.

Kommentar: Blir ivaretatt på plankartet og i bestemmelsene.

4.3 Johannes Arvesen

Ønsker ikke trafikk til hytteområdet på etablerte gårdsveg.

Kommentar: På første planutkast var det planlagt adkomst via denne gårdsveg, dette er blitt endret i nåværende utkast.

4.4 Jan Nylund

Ønsker ikke trafikk til hytteområdet på etablerte gårdsveg.

Han reflekterer over hvor grense mellom utmark og innmark går. All utmark er felles på gården Engenes.

Kommentar: På første planutkast var det planlagt adkomst via denne gårdsveg, dette er blitt endret i nåværende utkast.

Hele planområdet ligger innenfor det som tidligere beskrivelser omtaler som "innmarkområdet".

5. Planforslaget

Planforslaget består av:

- plankart med målestokk
- reguleringsbestemmelser til plankartet

Planens navn er "Buberget hyttefelt", Engenes – Ibestad kommune.

6. Konsekvenser

Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning av byggetiltaket, jf vedtak om oppstart av planarbeidet. I henhold til sjekkliste (risikovurderingsskjema) er det ikke påvist uheldige miljøbelastninger og området framstår som sikkert for foreslåtte utbygging.

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for ”Buberget hyttefelt” – Engenes – Ibestad kommune.

Innhold

§ 1.0 Generelt	2
1.1 Formål.....	2
1.2 Generelt.....	2
§ 2.0 Felles bestemmelser	2
2.1 Søknad om byggetillatelse.....	2
2.2 Bebyggelsens utforming	2
2.3 Adkomst.....	2
2.4 El- og telekabler	3
2.5 Parkeringsplasser.....	3
2.6 Vann og avløp	3
2.7 Generelt.....	3
2.8 Utbyggingsrekkefølge	3
2.9 Gang- og sykkeltrafikk	3
§ 3.0 Byggeområder	3
3.1 Hytter med tilhørende anlegg, tomt merket H1 – H15	3
§ 4.0 Offentlig trafikkareal.....	4
4.1 Offentlig veg	4
4.2 Frisiktssoner.....	4
§ 5.0 Spesialområde	4
5.1 Friluftsområde	4
5.2 Bevaringsområde.....	4
§ 6.0 Fellesområder	4
6.1 Fellesområder	4
6.2 Felles veg	4
6.3 Felles parkeringsplass.....	4
§ 7.0 Rekkefølge bestemmelse.....	4
7.1 Utbygging av område	4

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for "Buberget hyttefelt" – Engenes – Ibestad kommune.

Dato for utarbeidelse av forslag
Dato for siste revisjon av plankart
Dato for siste revisjon av bestemmelsene
Kommunestyrets vedtak / egengodkjenning

§ 1.0 Generelt

I medhold til plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse planbestemmelsene for det området som på plankartet avgrenset med reguleringsgrense.

1.1 Formål

I medhold av plan- og bygningslovens bestemmelser § 25 1.ledd er området regulert til følgende formål:

- Byggeområder (§ 25.1)
- Offentlige trafikkområder (§ 25.2)
- Spesialområder (§ 25.6)
- Fellesområder (§ 25.7)
- Område for bevaring (§ 25.6)

1.2 Generelt

Formålet med reguleringsplan er å legge tilrettelegger for bygging av fritidshus ved Buberget, Engenes, på eiendommene gnr 107 bnr 3 og 73 i Ibestad kommune samt opparbeidelse av felles veg og parkeringsplass.

§ 2.0 Felles bestemmelser

2.1 Søknad om byggetillatelse

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge plan for den ubebygde del av tomten (utenomhusplan) i Målestokk 1:500. Den skal vise hvordan landskapet, biloppstillingsplass/ garasje, adkomst, eventuelle forstøtningsmurer etc. blir plassert på tomten.

2.2 Bebyggelsens utforming

Byggetiltak skal oppfylles med respekt for naturgitte og bebygde omgivelser (jr. Pbl § 74.2). For å oppnå et helhetlig preg både i fjernvirkning og innen området skal nybebyggelsen føye seg inn i strøket når det gjelder materialbruk og fargevalg. Bygninger skal utformes og utføres slik at de innpasses i landskapets topografi og vegetasjon.

2.3 Adkomst

Det opparbeides felles adkomstveg fra Fylkesveg 132 til hytteområdet. Den eksakte adkomsten til hyttetomtene avgjøres før/ved byggetillatelse.

2.4 El- og telekabler

Tilførsel av elektrisitet og andre kabler i planområdet, legges som jordkabel.

2.5 Parkeringsplasser

Det opparbeides felles parkeringsplasser i området. På hver byggetomt skal det være minimum en parkeringsplass.

2.6 Vann og avløp

Det opparbeides vann og avløpsnett, samt brannuttak i samsvar med kommunale normer.

2.7 Generelt

Det er ikke tillatt å gjerde inn tomtene.

Grøntarealene mellom tomtene er fellesareal hvor en kan ferdes fritt.

Etter denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelser.

2.8 Utbyggingsrekkefølge

Før det gis byggetillatelse skal det være etablert veg, vann og avløp fra regulert område.

2.9 Gang- og sykkeltrafikk

Gang- og sykkeltrafikk mellom butikk/kaiområdet og hyttefeltet ledes via eksisterende gårdsveg.

§ 3.0 Byggeområder

3.1 Hytter med tilhørende anlegg, tomt merket H1 – H15

I området skal det oppføres frittliggende hytter samt eventuelt uthus. Den nye bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 – 37 grader. Uthus skal ha samme takvinkel som hovedhuset. Hyttene skal oppføres i en etasje med mulighet til hems i takkonstruksjonen. Største tillatte bebygd areal er 120 m² inklusive uthus. BYA = 120 m².

En biloppstillingsplass kommer i tillegg på tomten.

For tomter merket H1 – H5 er det en maksimal mønehøyde på 5 meter. For tomter merket H6 – H15 er maksimal mønehøyde 6 meter.

§ 4.0 Offentlig trafikkareal

4.1 Offentlig veg

Ny adkomst er regulert til fylkesveg 132. Krysset utformes for kjøretøygruppe LL i hht. Statens vegvesens vegnormaler.

4.2 Frisiktssoner

Der er regulert inn frisiktssoner for kryss med dimensjonering 10x122 meter. Frisiktssonen i kryss avgrenses med formålslinjer og skal ha fri sikt over tilstøtende veg i en høyde på 0,5 meter.

§ 5.0 Spesialområde

5.1 Friluftsområde

Grøntarealene mellom tomtene er fellesareal som er åpen for allmenn ferdsel og hvor men kan bevege seg fritt.

5.2 Bevaringsområde

På planen er det et kulturelt bevaringsområde.

§ 6.0 Fellesområder

6.1 Fellesområder

Fellesområdene skal være til felles for hytte enhetene innen planområde. Disse vedlikeholdes og brøytes i fellesskap.

6.2 Felles veg

Regulert bredde til veg er 7 meter, kjørebane 4 meter og 1,5 meter på hver side til grøft og vegskråning.

Vegkryss til FV 132 utformes og bygges i henhold til Vegvesenets normer.

6.3 Felles parkeringsplass

Parkeringsplass PF1 og PF2 er felles for hytte enhetene i området.

§ 7.0 Rekkefølge bestemmelse

7.1 Utbygging av område

Før planområdet kan bygges ut skal det foreligge godkjent vann- og avløpsplan.