



Reguleringsplan for Rostadalen Hyttegrend

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato: 03.12.09, revidert 19.09.11

Utarbeidet av: Kjersti Jenssen Arkitektkontor

Utarbeidet for: Petter Karlsen og Andreas Vårheim

Egengodkjenning mindre vesentlige reguleringsendringer plansak nr. 18/2012

<u>Kapittel 1 Reguleringsformål</u>	2
<u>Kapittel 2 Fellesbestemmelser</u>	2
<u>2.1 BEBYGGELSESPLAN</u>	2
<u>2.2 BYGGESKIKK</u>	2
<u>2.3 TERRENGBEHANDLING</u>	3
<u>2.4 BYGGEGRENSER</u>	3
<u>2.5 UTNYTTELSESGRAD</u>	3
<u>2.6 BYGNINGENES HØYDE OVER TERRENG</u>	3
<u>2.7 ADKOMST OG PARKERING</u>	3
<u>2.8 VANN OG AVLØP</u>	4
<u>2.9 KABLER, RØR OG TRAFØ</u>	4
<u>2.10 INNGJERDING</u>	4
<u>2.11 KANTSONE MOT LILLE ROSTAVANN</u>	4
<u>2.12 CAMPINGVOGNER</u>	4
<u>2.13 KULTURMINNER</u>	4
<u>2.14 REKKEFØLGE</u>	4
<u>Kapittel 3 Byggeområder</u>	5
<u>3.1 FRITIDSBEBYGGELSE FB1 OG FB3</u>	5
<u>3.2 LEILIGHETER FOR UMLEIE FB2</u>	5
<u>3.3 FRITIDSBEBYGGELSE FB4</u>	5
<u>3.4 FRITIDSBEBYGGELSE FB6, FB7, FB9 OG FB10</u>	6
<u>3.5 FRITIDSBEBYGGELSE FB5, FB8, FB11 OG FB12</u>	6
<u>3.6 BOLIG</u>	6
<u>3.7 ANNET BYGGEOMRÅDE, FB13, FB14, FB15, FB16, FB17, FB18 OG FB19</u>	6
<u>Kapittel 4 Landbruksområder</u>	7
<u>4.1 OMRÅDE FOR JORD- OG SKOGBRUK L1</u>	7
<u>4.2 OMRÅDE FOR JORD- OG SKOGBRUK L2, L4, L5 OG L6</u>	7
<u>4.3 OMRÅDE FOR JORD- OG SKOGBRUK L3</u>	7
<u>Kapittel 5 Offentlige trafikkområder</u>	7
<u>5.1 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE</u>	7
<u>Kapittel 6 Fareområder</u>	7
<u>6.1 FLOMFARE, FLOM1 OG FLOM2</u>	7
<u>Kapittel 7 Spesialområder</u>	7
<u>7.1 PRIVAT SMÅBÅTANLEGG LAND PSBHL1, PSBHL2, PSBHL3, PSBHL4 OG PSBHL5</u>	7
<u>7.2 PRIVAT VEG 1</u>	7
<u>7.3 PRIVAT VEG 2, PRIVAT VEG 3 OG PRIVAT VEG 4</u>	7
<u>7.4 FRILUFTSOMRÅDE FO1 OG FO2</u>	8
<u>7.5 FRILUFTSOMRÅDE FO3, FO4, FO5, FO6, FO7, FO8 OG FO9</u>	8
<u>7.6 DRIKKEVANN</u>	8
<u>7.7 FRISIKTSONE VEG</u>	8
<u>7.8 ANNET SPESIALOMRÅDE, PARKERING</u>	8
<u>Kapittel 8 Kombinerte områder</u>	8
<u>8.1 ANNET KOMBINERT OMRÅDE, MASSEUTTAK/ LANDBRUK, AKOMB 1 OG AKOMB2</u>	8

Reguleringsbestemmelser

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

Kapittel 1 Reguleringsformål

I medhold av plan- og bygningsloven § 25 er arealene regulert til følgende formål:

PBL § 25,1.ledd nr.1 Byggeområder	Bolig Fritidsbolig: FB1, FB2, FB3, FB4, FB5, FB6, FB7, FB8, FB9, FB10, FB11, FB12, FB13, FB14, FB15, FB16, FB17, FB18 og FB19
PBL § 25,1.ledd nr.2 Landbruksområder	Landbruksområde generelt: L1, L2, L3, L4, L5 og L6
PBL § 25,1.ledd nr.3 Off. trafikkområder	Offentlig trafikkområde generelt: OT
PBL § 25,1.ledd nr.5 Fareområder	Flomfare: Flom1 og Flom2
PBL § 25,1.ledd nr.6 Spesialområder	Privat Småbåtanlegg, land: PSBHL1, PSBHL2, PSBHL3 og PSBHL4 Privat veg: PVEG1, PVEG2, PVEG3 og PVEG4 Friluftsområde: FO1, FO2, FO3, FO4, FO5, FO6, FO7, FO8 og FO9 Frisiktsone veg Drikkevann Annet spesialområde: ASPESIAL Parkering
PBL § 25,1.ledd nr.8 Kombinerte områder	Kombinert: AKOMB1 og AKOMB2

Kapittel 2 Fellesbestemmelser

2.1 Bebyggelsesplan

Før fradeling av tomter eller tiltak settes i gang innenfor område FB13, FB14, FB15, FB16, FB17, FB18 og FB19, skal det utarbeides bebyggelsesplan etter PBL § 28-2.

2.2 Byggeskikk

Hvert planområde skal framstå med en helhetlig byggeskikk. Ved søknad om tiltak skal eventuelle omkringliggende bygninger følge med i oppriss og terrengsnitt. Det skal legges vekt på lokal byggeskikk, i hovedsak med tre som konstruktivt og værbeskyttende materiale. Fargevalget skal være avdempede fjell- og jordfarger. Taktekkingsmateriale skal være i naturmateriale eller papp. Møneretning skal følge bygningenes lengderetning. Enkeltbygg, biloppstillingsplass, m.m. skal utformes og gis en plassering slik at det skaper en helhet også

innenfor den enkelte tomt. Bebyggelsen skal, spesielt med tanke på utsikt og innsyn, plasseres slik at den ikke er til sjenanse for omkringliggende naboer.

2.3 Terrengbehandling

Bebyggelsen skal mest mulig tilpasses terrenget og naturpreget i området. Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at landskapets hovedpreg opprettholdes. Nødvendige terrenginngrep i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomheten, skal utføres skånsomt, og vegetasjonsdekke skal reetableres. Vegetasjon utenfor en gjennomsnittsavstand på 4 meter fra ferdig vegglinje, skal bevares og skjermes, spesielt i anleggsperioden. Terrengbehandling er ikke tillatt utenfor en gjennomsnittsgrense på 4 meter fra ferdig vegglinje.

2.4 Byggegrenser

Nye bygninger skal føres opp innenfor de byggegrensene som er vist på plankartet.

2.5 Utnyttelsesgrad

På hver tomt kan det bygges ett frittliggende fritidshus med ett tilhørende anneks/uthus/garasje. Det tillates ikke oppført mer enn to bygninger pr. tomt. Største bruksareal (BRA) for hver tomt er for hovedbygning og for anneks/uthus/garasje 150 m². Største bruksareal (BRA) for ikke overbygd biloppstillingsplass er 40 m². Anneks/uthus/garasje skal ikke innredes slik at det fremstår som en egen boenhet.

For FB2 og Bolig, angis utnyttelsesgraden i egne bestemmelser for områdene.

2.6 Bygningenes høyde over terreng

Bestemmelser om fundament-, gesims-, og mønehøyder inngår i egne bestemmelser for de enkelte områdene. Angitte høyder regnes fra gjennomsnitt opprinnelig terreng. Ved synlig grunnmurshøyde over 80 cm fra terreng, skal bygningens kledning videreføres ned mot bakken. Ved bruk av piler skal kledning alltid føres ned mot bakken.

2.7 Adkomst og parkering

Eksisterende skogsbilveg gjennom planområde skal oppgraderes og følge trase som vist på plankartet. Det skal etableres kryss som vist på plankartet, utført i henhold til Statens Vegvesens Håndbok 017. Avkjøringspil er vist for den enkelte tomt, og disse er veiledende. Parkering skal skje på egen tomt, og det skal før brukstillatelse gis, opparbeides biloppstillingsplass for to biler på tomte. Den ene biloppstillingsplassen kan eventuelt erstattes av garasje/ carport.

For byggeområder der det skal utarbeides bebyggelsesplan, angir avkjøringspil plassering av kryss. For områdene FB16 og FB17, vil adkomst være via nedenforliggende byggeområde. Ved spesielt ulendt terreng kan det opparbeides mindre felles parkeringsplasser for gjeldende hytter med adkomst via sti.

Alle veger innenfor planområdet skal kunne benyttes i forbindelse med jord- og skogsdrift både i og utenfor planområdet.

2.8 Vann og avløp

Det tillates opparbeidelse av vann og avløp til hyttene. Avløpssystem håndteres på den enkelte tomt. For felles anlegg, skal traseene i hovedsak følge det interne vegnettet. Der dette ikke er mulig, skal nødvendig grøfting utføres skånsomt, og vegetasjonsdekke reetableres.

2.9 Kabler, rør og trafo

Kabler for fremføring av strøm og kommunikasjon skal legges i grunnen. Traseene skal i hovedsak følge det interne vegnettet. Der dette ikke er mulig, skal nødvendig grøfting utføres skånsomt, og vegetasjonsdekke reetableres. Innenfor planområdet tillates det oppført nødvendig trafo der dette er hensiktsmessig.

2.10 Inngjerding

Det er ikke tillatt å sette opp gjerder, portaler eller flaggstenger innenfor byggeområdene i planen.

2.11 Kantsone mot Lille Rostavann

Mot vassdraget skal eksisterende vegetasjonsbelte bevares, eventuelt fornyes. Skjøtsel av kantskogbeltet mot vassdraget skal foregå i tråd med flerbruksplan for Bardu- og Målelvvassdraget, og i samråd med kommunal skogbruksmyndighet.

2.12 Campingvogner

Ut over den enkelte tiltakshavers byggeperiode, er det ikke tillatt med langtidsparkering av campingvogner innenfor planområdet. Med langtidsparkering menes parkering med varighet over 3 uker.

2.13 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet spor av tidligere menneskelig aktivitet, skal arbeide stoppes umiddelbart og kulturmyndighetene varsles, jmfør Kulturminneloven § 8, andre ledd.

2.14 Rekkefølge

Innenfor samtlige byggeområder og Parkeringsplass, er jord- og skogloven gjeldende inntil utbygging/opparbeidning finner sted. Før det gis tillatelse til byggestart innenfor et byggeområde, skal det ferdigstilles adkomst og nødvendige internveger for aktuelle tomter som vist på plankartet for regulerings- eller bebyggelsesplan.

2.14.1

1. Før opparbeidning av byggeområde FB13 starter, skal det være solgt 75 % av tomtene i byggeområde FB5, FB6 og FB7.
2. Før opparbeidning av byggeområde FB14 starter, skal det være solgt 75 % av tomtene i byggeområde FB13.
3. Før opparbeidning av byggeområde FB15 starter, skal det være solgt 75 % av tomtene i byggeområde FB14.
4. Før opparbeidning av byggeområde FB16 starter, skal det være solgt 75 % av tomtene i byggeområde FB15.

2.14.2

1. Før opparbeidning av byggeområde FB18 starter, skal det være solgt 75 % av tomtene i byggeområde FB8, FB9, FB10, FB11 og FB12.
2. Før opparbeidning av byggeområde FB19 starter, skal det være solgt 75 % av tomtene i byggeområde FB18.

3. Før opparbeiding av byggeområde FB17 starter, skal det være solgt 75 % av tomtene i byggeområde FB19.

Kapittel 3 Byggeområder

3.1 Fritidsbebyggelse FB1 og FB3

Området benyttes til 4 eksisterende fritidsboliger. På hver tomt/feste kan det bygges ett frittliggende fritidshus med ett tilhørende anneks/uthus/garasje. Det tillates ikke oppført mer enn to bygninger pr. tomt. Største bruksareal (BRA) for hver tomt er for hovedbygning og for anneks/uthus/garasje 150 m². Største bruksareal (BRA) for ikke overbygde biloppstillingsplasser er 40 m². Anneks/uthus/garasje skal ikke innredes slik at det fremstår som egen boenhet. Gjennomsnittshøyde for grunnmur/ pilarer skal ikke overstige 0,5 meter for hovedbygning og 0,3 meter for anneks/uthus/garasje. Mønehøyde må ikke overstige 6,5 meter for hovedbygning og 4,5 meter for anneks/uthus/garasje. Mønet skal følge bygningens lengderetning, og møneretning skal ligge langsetter vannlinjen.

Eksisterende naust for gnr. 88/20, og 88/40 tillates bevart, eventuelt gjenoppbygget.

Ved ombygging eller større renovering av eksisterende hytter blir bestemmelser om byggeskikk gitt i fellesbestemmelsenes punkt 2.2 gjort gjeldende.

3.2 Leiligheter for utleie FB2

Området er regulert for inntil 5 utleieleiligheter. Disse kan bygges i to eller flere grupperinger. Eventuell garasje/carport skal bygges integrert i bygningsmassen. Samlet bruksareal (BRA) for området må ikke overstige 500 m². Parkeringsarealer uten overbygg skal ikke medregnes i BRA. Det skal før brukstillatelse gis, opparbeides biloppstillingsplass for to biler pr. boenhet, den ene biloppstillingsplassen kan eventuelt erstattes av garasje/ carport.

Mønet skal følge bygningens lengderetning, og møneretning skal ligge langsetter vannlinjen.

Gesimshøyde for bygningen mot adkomstveg må ikke overstige 3,8 meter.

Området ligger sårbart til mot vannet. Både nær- og fjernvirkning fra vann- og landsiden, skal vurderes særskilt ved søknad om tiltak. Det skal sikres tilrettelagt tilgjengelighet for allmennheten mellom bygningene og vannkanten.

3.3 Fritidsbebyggelse FB4

Området benyttes til eksisterende fritidsbolig. På hver tomt/ feste kan det bygges ett frittliggende fritidshus med ett tilhørende anneks/uthus/garasje. Det tillates ikke oppført mer enn to bygninger pr. tomt. Største bruksareal (BRA) for hver tomt er for hovedbygning og for anneks/uthus/garasje 150 m². Største bruksareal (BRA) for ikke overbygde biloppstillingsplasser er 40 m². Anneks/uthus/garasje skal ikke innredes slik at det fremstår som egen boenhet. Gjennomsnittshøyde over opprinnelig terreng for grunnmur/ pilarer skal ikke overstige 0,8 meter for hovedbygning og 0,5 meter for anneks/uthus/garasje. Mønehøyde må ikke overstige 6,7 meter for hovedbygning og 4,7 meter for anneks/uthus/garasje. Mønet skal følge bygningens lengderetning, og møneretning skal ligge langsetter vannlinjen.

Eksisterende naust tillates bevart, eventuelt gjenoppbygget.

En stor del av området ligger innenfor fareområde for flom/skred. Innenfor dette området tillates det ikke bygging/gjenoppbygging av bygning med oppholds- eller soveplass før faren for flom/skred er nærmere utredet, og eventuelt godkjente sikringstiltak er utført.

Ved ombygging eller større renovering av eksisterende hytte blir bestemmelser om byggeskikk gitt i fellesbestemmelsenes punkt 2.2 gjort gjeldende.

3.4 Fritidsbebyggelse FB6, FB7, FB9 og FB10

Innenfor området kan det på hver tomt bygges ett frittliggende fritidshus med ett tilhørende anneks/uthus/garasje med største bruksareal (BRA) på 150 m². Det tillates ikke mer enn to bygninger pr. tomt. Største bruksareal (BRA) for ikke overbygde biloppstillingsplasser er 40 m². Anneks/uthus/garasje skal ikke innredes slik at det fremstår som egen boenhet. Maksimum høyde over gjennomsnittelig opprinnelig terreng for grunnmur/pilarer skal ikke overstige 0,9 meter for hovedbygning og 0,7 meter for anneks/uthus/garasje. Mønehøyde over gjennomsnittlig opprinnelig terreng må ikke overstige 7,2 meter for hovedbygning og 4,7 meter for anneks/uthus/garasje. Mønet skal følge bygningens lengderetning.

3.5 Fritidsbebyggelse FB5, FB8, FB11 og FB12

Innenfor området kan det på hver tomt bygges ett frittliggende fritidshus med ett tilhørende anneks/uthus/garasje med største bruksareal (BRA) på 150 m². Det tillates ikke mer enn to bygninger pr. tomt. Største bruksareal (BRA) for ikke overbygde biloppstillingsplasser er 40 m². Anneks/uthus/garasje skal ikke innredes slik at det fremstår som egen boenhet. Maksimum høyde over gjennomsnittelig opprinnelig terreng for grunnmur/pilarer skal ikke overstige 0,9 meter for hovedbygning og 0,7 meter for anneks/uthus/garasje. Mønehøyde over gjennomsnittlig opprinnelig terreng må ikke overstige 7,2 meter for hovedbygning og 4,7 meter for anneks/uthus/garasje. Mønet skal følge bygningens lengderetning og møneretningen skal ligge langsetter terrengkoter.

3.6 Bolig

Området skal benyttes til eksisterende bolig med tilhørende anneks/uthus/garasje. Største bruksareal (BRA) samlet for området er 300 m². Anneks/uthus/garasje skal ikke innredes slik at det fremstår som egen boenhet.

Gjennomsnittshøyde over opprinnelig terreng for grunnmur/ pilarer skal ikke overstige 0,8 meter for hovedbygning og 0,5 meter for anneks/uthus/garasje. Mønehøyde må ikke overstige 6,8 meter for hovedbygning og 4,7 meter for anneks/uthus/garasje. Hovedmøneretning skal ligge langsetter vannlinjen.

Eksisterende naust beliggende utenfor plankartets byggegrense tillates bevart, eventuelt gjenoppbygget.

3.7 Fritidsbebyggelse, FB13, FB14, FB15, FB16, FB17, FB18 og FB19

Områder er regulert til fritidsbebyggelse. Innenfor områdene kan det planlegges for inntil 73 enheter fordelt som følger:

FB13	31,6 daa, godkjent for inntil 16 enheter
FB14	9,9 daa, godkjent for inntil 5 enheter
FB15	41,5 daa, godkjent for inntil 15 enheter
FB16	21,3 daa, godkjent for inntil 7 enheter
FB17	41,6 daa, godkjent for inntil 12 enheter
FB18	15,1 daa, godkjent for inntil 6 enheter
FB19	33,4 daa, godkjent for inntil 12 enheter

Eksisterende hytte på område FB19, inngår i antallet enheter for området. Ved ombygging eller større renovering av eksisterende hytte, blir bestemmelser gitt i bebyggelsesplan gjort gjeldende.

Kapittel 4 Landbruksområder

4.1 Område for jord- og skogbruk L1

Området skal sikre adkomst opp i utmark ovenfor planområdet.

4.2 Område for jord- og skogbruk L2, L4, L5 og L6

Området skal nyttes til jord- og skogbruk.

4.3 Område for jord- og skogbruk L3

Området skal nyttes til jord- og skogbruk. Innenfor området kan det i Kvennelva etableres et minikraftverk bestående av kraftstasjon og rørgate.

Kapittel 5 Offentlige trafikkområder

5.1 Offentlig trafikkområde

Området omfatter eksisterende kommunal veg med snuplass.

Kapittel 6 Fareområder

6.1 Flomfare, FLOM1 og FLOM2

Områdene kan ikke bebygges på grunn av fare for flom- og sørpeskred. Området ligger innenfor grensen til 1/1000 års skred. Det vises til vedlagt NGI rapport 10.06.2004.

Kapittel 7 Spesialområder

7.1 Privat småbåtanlegg land PSBHL1, PSBHL2, PSBHL3, PSBHL4 og PSBHL5

Området skal tilrettelegges for utleie av båt og båt plasser. Moderate inngrep som fjerning av stein, kratt og røtter er bare tillatt i den utstrekning det er nødvendig for å tilrettelegge for båt opphaling. På hvert område er det også tillatt å oppføre en gapahuk/grillbu på inntil 15 m². Denne skal oppføres i tre. Det skal benyttes avdempet farge utvendig, og takteking skal være av tre, torv eller skifer.

Innenfor området PSBHL3 tillates det å etablere veg med utkjøringsrampe i betong i inntil 4 meters bredde.

Innenfor området PSBHL2 tillates det at eksisterende naust tilhørende eiendommen 88/40 blir bevart, eventuelt gjenoppbygget.

For det enkelte området settes øvre grense for båter til: PSBHL1 - 5 båter, PSBHL2 - 6 båter, PSBHL3 – 10 båter og PSBHL4 – 15 båter.

7.2 Privat veg PVEG1

Område omfatter allment tilgjengelig kjøreveg inkludert vegskulder og grøft.

7.3 Privat veg PVEG2, PVEG3 og PVEG4

Områdene omfatter kjøreveg inn i hytteområdene.

7.4 Friluftsområde FO1 og FO2

Område for friluftsliv. Terreng og vegetasjon innenfor området skal bevares, men det kan drives skjøtsel med tynning av busker og trær som er til hinder for opplevelsen av landskapet og strandsonen. Slik skjøtsel skal foregå i tråd med flerbruksplan for Bardu- og Målselvassdraget, og i samråd med kommunal skogbruksmyndighet. Enkel tilrettelegging i form av raste- og bålplasser for allmennhetens bruk tillates innenfor område.

7.5 Friluftsområde FO3, FO4, FO5, FO6, FO7, FO8 og FO9

Område for friluftsliv. Terreng og vegetasjon innenfor området skal bevares, men det kan drives skjøtsel med tynning av busker og trær som er til hinder for opplevelsen av landskapet.

7.6 Drikkevann

Område omfatter drikkevannskilde. Det tillates etablert nødvendige faste installasjoner for distribuering av vann innenfor byggeområdene. Området har stor opplevelsesverdi, og dette skal spesielt tas hensyn til ved tiltak. Fellesbestemmelsenes punkt 2.2 om materialbruk gjøres gjeldende. Tiltak skal godkjennes av planmyndighet.

7.7 Frisiktsone veg

Området skal holdes fritt for vegetasjon som hindrer sikt.

7.8 Annet spesialområde, parkering

Området skal opparbeides til parkering for allmenn bruk. Del av området kan også benyttes til renovasjon ved en eventuell felles renovasjonsløsning.

Kapittel 8 Kombinerte områder

8.1 Annet kombinert område, Masseuttak/ Landbruk, AKOMB 1 og AKOMB2

Område for uttak av grus til bruk primært innenfor planområdet. Totalt uttaksvolum er anslått til ca.15 000 m³.

- a. Uttaket skal drives fra nordøst mot sørvest. Kantskogbeltet mot nordvest og sørvest skal opprettholdes inntil uttaket avsluttes. Det skal ikke avskoges ett større område enn det som til en hver tid er nødvendig for ett rasjonelt uttak.
- b. Nedre dybde for uttak settes til kote 110, som er samme nivå som de dyrkede arealene nord og vest for uttaket.
- c. Uttaket kan nyttes som deponi for utskiftede humusmasser og grøftemasser. Disse massene nyttes som vekstmedium ved revegetering av uttaket.
- d. Ved avslutning av uttaket arronderes området slik at stoffen får en naturlig profil tilnærmet opprinnelig avslutning av "Furuhaugen". Området revegeteres og tilbakeføres til landbruksformål ved tilplanting, eventuelt oppdyrking.
- e. Før AKOMB2 åpnes for uttak, skal AKOMB 1 være avsluttet og tilbakeført til Skog- og landbruksformål.
- f. Begge uttak skal være avsluttet og tilbakeført til landbruksformål innen år 2030.

