

Ny detaljregulering for Rostad Hyttefelt, Målselv kommune - Plan ID 5418 0035

Planbestemmelser



Utarbeidet av
Arkitekt Kjersti Jenssen AS
Dato: 24.01.22

Vedtatt av kommunestyret i sak 67/2022, den 10.06.2022

1 Formål

Detaljregulering for Rostad Hyttefelt tilrettelegger for en fortetting med 8 hyttetomter innenfor hytteområdet som i 1989 ble regulert for 11 hytter. Hyttefeltet har nå 18 hyttetomter og en punktfestet hytte innenfor planområdet.

I samsvar med plan- og bygningsloven § 11 – 8 og § 12 – 5 er arealet regulert med formålsgrenser til følgende:

Pbl § 11- 8 Hensynssone,

a. 1) Sikringssoner

H140 Frisikt

a. 3) Faresoner

H370 Høyspenningsanlegg

Pbl § 12 - 5. ledd nr.1 Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse – frittliggende, BBF1, BFF2, BFF3, BFF4, BFF5, BFF6, BFF7, BFF8, BFF9 og BFF10
Energianlegg BE
Naust BUN

Pbl § 12 - 5. ledd nr.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg, SV1 og SV2
Annen veggrunn/ grøntareal, SVG1, SVG2, SVG3, SVG4 og SVG5
Parkering, SPA1, SPA2 og SPA3

Pbl § 12 - 5. ledd nr.5 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

Skogbruk LSK
Friluftsmål LF1 og LF2
Særlige landskapshensyn LHH1 og LHH2

2 Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgebestemmelser

- Før tiltak iverksettes innenfor det enkelte byggeområdet skal tilhørende parkeringsareal være opparbeidet.

2.2 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak blir funnet kulturminner, gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses, og melding sendes til Samediggi / Sametinget og Kulturetaten, Troms og Finnmark Fylkeskommune for videre vurdering. Både tiltakshaver og utførende entreprenør har ansvar for at dette pålegget blir fulgt opp jmfør lov av 9. juni 1978 § 8, andre ledd.

2.3 Universell utforming

Fritidsboligene innenfor planområdet har en boenhet, og i henhold til TEK17 §1-2 andre ledd ikke krav om universell utforming. Det er lagt inn to universelt utformet parkeringsplasser fordelt på SPA1 og SPA3.

2.4 Utnyttelsesgrad, antall bygg, høydebegrensning og byggegrenser

Utnyttelsesgrad er 150m² BYA pr. tomt fordelt på inntil tre bygg hvorav ett anses som hovedhus. Maksimalt tillatte høyder over opprinnelig gjennomsnitt terrengnivå er:

- a) Møne 5,5 meter
- b) Synlig grunnmur 0,8 meter

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart.

2.5 Byggeskikk og utforming

Bebyggelsen skal gis en harmonisk og helhetlig utforming, og det må tilstrebes en sammenheng både i byggeform og materialbruk med det som allerede finnes innenfor planområdet. Ytterkledning skal være i tre, og tak skal ikke tekkes med reflekterende materiale. Fargesetting skal være i naturfarger med fargeskala hentet fra omgivelsene i planområdet. Møneretning skal følge terrengkotene. Takvinkel skal være mellom 15 og 30 grader.

2.6 Terrengbehandling

Det skal ikke gjøres større inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Det skal ikke opparbeides plener, og tomtene skal i størst mulig grad framstå som naturtomter med stedlig vegetasjon. Det er ikke tillat å gjerde inn tomtene eller å etablere flaggstenger.

2.7 Vann og avløp

Ved søknad om byggetillatelse skal forhold vedrørende vann og avløp dokumenteres. Dette skal dokumenteres gjennom situasjonsplan som viser eget og omkringliggende brønner og infiltrasjonsanlegg.

Felles vannforsyningssystem tillates.

3 Hensynssone

3.1 H140 Frisikt

Området er avsatt til frisiktsone. Vegetasjon skal ikke hindre fri sikt, og den skal ikke være høyere enn 0,5 meter. I Vintersesongen skal brøytekanter ikke hindre fri sikt.

3.2 H370 Høyspenningsanlegg

Fareområde bebygd med trafokiosk.

4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende BFF1, BFF2, BFF3, BFF4, BFF5, BFF6, BFF7, BFF8, BFF9 og BFF10

Områdene er satt av til frittliggende fritidsbebyggelse med en boenhet.

4.2 Energianlegg BE

Området er satt av til eksisterende trafokiosk.

4.3 Naust BUN

Området er satt av til felles naust for Gnr. 89, Bnr. 37, 38, 52, 55, 56, 57, 58 og punkt feste 89/1/1 med en båtenhet hver. Naustet skal ha saltak og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 2 meter over opprinnelig gjennomsnitt terrengnivå. Maks grunnflate er 15 m² pr. båtenhet.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Veg SV1

Området er satt av til Kongsliveien.

5.2 Veg SV2

Området er satt av til adkomst inn til Parkering SPA1, Skogbruk LSK og bakenforliggende traktorveg.

5.3 Annen veggrunn/ grøntareal SVG1, SVG2, SVG3, SVG4 og SVG5

Områdene er satt av til grøfter langs veganlegg.

5.4 Parkering SPA1

Området er satt av til parkering for BFF1, BFF3, BFF4, BFF5, nordre del av BFF2 og festepunkt Gnr/Bnr. 89/1/1.

5.5 Parkering SPA2 og SPA3

Områdene er satt av til parkering for BFF6, BFF7, BFF8, BFF9, BFF10 og søndre del av BFF2.

6 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

6.1 Skogbruk LSK

Området er satt av til lunneplass for tømmer. Vegetasjonen skal i størst mulig grad bevares, men trær som er til vesentlig hinder for rasjonell drift kan fjernes.

6.2 Friluftsmål LF1

Området er satt av til Friluftsområde. Varsom skjøtsel av vegetasjonen kan foretas av grunneier.

6.3 Friluftsmål LF2

Området er satt av til Friluftsområde. Varsom skjøtsel av vegetasjonen kan foretas av grunneier. Innenfor formålet ligger et punktfeste for en eksisterende hytte med en boenhet som inngår i planen og dekkes av fellesbestemmelsene.

6.4 Særlige landskapshensyn LHH1 og LHH2

Området er satt av til vegetasjonsbelte langs Tømmerelva. Fjerning av vegetasjon er ikke tillatt.