

# Reguleringsplan for Stølen hyttegrennd

## Reguleringsbestemmelser

PlanID: 2018004, rev. dato: 30.10.2019

Saksnummer: 18/525

Behandling i hht. plan- og bygningslovens kap. 12	Dato	Saks nr.	Signatur
Bygningsrådets behandling av privat planforslag fremmet av siv.ing Øivind Holten på vegne av Saltdalshytta Utvikling	28.1.19	19/2	AH
Offentlig ettersyn og høring av revidert plan	15.3.-10.5.19		AH
2. gangs behandling i Bygningsrådet (sluttbehandling)	27.5.19	19/40	AH
Siste revisjon av bestemmelser	30.10.19		ØH
Siste revisjon av plankart	2.6.19		ØH

### 1. Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å regulere fritidsbebyggelse i samsvar med kommunens arealplan sine bestemmelser for slik bebyggelse i området.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- 2.1 For alle tomtene i planområdet er det påkoblingsplikt til felles anlegg for vannforsyning og avløp. Separate anlegg med slamavskillere og grunnvannsboring tillates ikke.
- 2.2 Strømforsyning og kabler skal legges i bakken.
- 2.3 Skader i terreng som følge av anleggsarbeider skal utbedres.
- 2.4 Opparbeiding av infrastruktur (veg, vann og avløp) kan bare foregå i tidsrommet 07.00-19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00-19.00 ( $L_{pAeg12}$ ) skal ikke overstige 60 dB. Ved sjenerende støvplager skal vegnettet vannes eller saltes

### 3. Bestemmelser til arealformål

#### 3.1 Bebyggelse og anlegg

- 3.1.1 Den enkelte tomt er angitt på plankart med tomtegrenser og påført tomtens nummer.
- 3.1.2 Plassering av bygning innenfor den enkelte tomt skal skje på en slik måte at det tas nødvendig hensyn til tilpasning til terreng og omgivelser for øvrig.

- 3.1.3 Bebyggelse og anleggstiltak skal så langt som mulig underordne seg naturpreget i området, med omfang, utforming, materialvalg og fargevirkning som harmonerer med omgivelsene. Fargesetting skal være dempet/mørk. Fjernvirkning av bebyggelsen skal unngås mest mulig slik at hovedtrekkene i landskapet bevares. Store glassflater skal ha deling.
- 3.1.4 Det tillates oppført en frittliggende fritidsbolig med inntil 3 boenheter pr. tomt. Bruksareal pr. tomt (BRA) skal minimum være 40%.
- 3.1.5 Det tillates inngjerding av et areal på maksimum 30 m<sup>2</sup> i tilknytning til fritidsboligens inngangsparti. Alle gjerder i området skal utføres ved bruk av naturmaterialer. Gjerder skal utforme slik at beitedyr ikke kan sette seg fast i det, og slik at de ikke kan bli innesperret på det inngjerdede området. Bruk av elektrisk gjerde er ikke tillatt. Det skal settes opp gjerde som hindrer fall mot inn- og utløp av tunnelen under nedfarten.
- 3.1.6 Maksimal mønehøyde er 9,0 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- 3.1.7 Ved søknad om byggetillatelse skal det fremlegges en situasjonsplan som viser terrengprofiler, adkomst fra vei og plassering av bygninger og parkeringsareal på tomta. For fritidsboliger med en boenhet skal det opparbeide 2 parkeringsplasser. For boenhet 2 og 3 skal det i tillegg opparbeides 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.
- 3.1.8 For fritidsboliger med en boenhet skal det opparbeides 2 parkeringsplasser. For boenhet 2 og 3 skal det i tillegg opparbeides 1,5 parkeringsplass pr boenhet.
- 3.1.9 Taktekking utføres med torv.
- 3.1.10 Møneretning skal ligge langs eller på tvers av terrengkotene.
- 3.1.11 Murer med større synlig høyde over terreng enn 0,7 meter skal forblendes med skifer eller naturstein.
- 3.1.12 Det tillates ikke oppført flaggstenger.
- 3.1.13 Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 24 og 38 grader, Carport/bod kan ha takvinkel ned til 12 grader.
- 3.1.14 Areal vist til annet uteoppholdsareal er felles for tomtene i planområdet. Innenfor dette arealet kan det foretas enkel tilrettelegging med eksempelvis bord, benker og grillplasser mv.
- 3.1.15 Byggegrense mot heisen i vest er 15 meter. Byggegrense mot nedfartsløypa i øst er 15 meter, målt fra eksisterende kommuneplangrense. Byggegrensen gjelder ikke veitraseene.
- 3.1.16 På tomtene 2, 3, 4, 5, 6, 24, 56 og 57 er det krav om sokkeletasje. Sokkeletasje er også tillatt på øvrige tomter der dette er egnet.
- 3.1.17 Adkomsttunnelen under nedfartsløypa og tilgrensende terreng må utformes på en slik måte at sikkerheten ved dalstasjonen blir ivaretatt.
- 3.1.18 Terrasser skal ikke overstige 50% av fritidsboligens BYA, og primært plasseres på bakken. Der dette ikke er mulig skal åpning mellom bakken og terrassen tettes igjen for å hindre at beitedyr setter seg fast.
- 3.1.19 Tomteutnyttelse skal være minimum 30% BYA

### **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- 3.2.1 Kjørevei 1 skal ha en effektiv bredde på netto 4,5 meter. De øvrige kjøreveiene skal ha en effektiv bredde på netto 4,0 meter.
- 3.2.2 Der det er behov for større grøfteareal til skjæring/skråning enn hva som er avsatt til veiformål kan dette gå inn på tilliggende grøntareal eller tomt
- 3.2.3 Adkomsttunnel under nedfartsområdet gis innvendig fri bredde på 5,0 meter og høyde på 4,0 meter.
- 3.2.4 Området tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett syd for området. VA-anlegg skal opparbeides i hht. VA-plan som følger reguleringsplanen. Kommunens VA-norm skal følges.

### **3.3. Grønnstruktur**

- 3.3.1 På arealer vist som grønnstruktur i plankartet tillates ingen inngrep eller tiltak som forringer arealenes bruk til dette formålet. Rydding av vegetasjon er i nødvendig utstrekning tillatt.

## **4. Rekkefølgebestemmelser**

- 4.1 Teknisk infrastruktur (vei, vann og avløp) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for den enkelte fritidsbolig. Planområdet kan bygges ut trinnvis.
- 4.2 Før det gis tillatelse til tiltak i området, skal følgende infrastruktur være opparbeidet:
- Vei 1 i 5 meters bredde fra Gardåvegen og fram til den planlagte kryssingen av nedfartsløypa
  - 20 parkeringsplass for beboerne i Stølen terrasse
  - Snuplass og sperring av vegen ned til parparkeringsplassene for Stølen skisenter
  - Planfri kryssing av nedfartsløypa, inkludert nødvendige sikringstiltak.
- 4.3 Kommunens returpunkt for avfall nede ved gamle Kongevei skal, før det gis ferdigattest på fritidsboliger i planområdet, være utvidet med ca. 300 m<sup>2</sup>. Stenutgardene som her blir berørt tillates i nødvendig grad fjernet. Opparbeiding bekostes av tiltakshaver.