



_____ Målselv kommune _____

Forslag til
Detaljreguleringsplan for Bygda
Målselv fjellandsby – PlanID 19242018001

Vedtatt av Kommunestyret i Målselv, sak 69/2018, den 12.09.2018



WSP Norge AS – Postboks 213 – 9352 Tromsø – Tlf. 77 60 73 80



Planbestemmelser

Navn på plan	Detaljreguleringsplan for Bygda
PlanID	19242018001
Sted	Bygda; vestre del av sentrumsomsområdet i Målselv fjellandsby
Tiltakshaver	Målselv fjellandsby AS
Plankonsulent	WSP Norge AS v/Astrid Fjose
Oppstart; kunngjøring med innspillsperiode	20.4.2018
Vedtak om høring	5.6.2018
Kommunens saksnummer (ePhorte)	2018/932

§ 1 Planbestemmelser og formål

I medhold av plan og bygningslova av 27.juni 2008, §12-3, er det utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Bygda innafor reguleringsplan for Målselv fjellandsby.

Planbestemmelsene gjelder for området som er vist med plangrense på plankartet «Detaljregulering for Bygda Målselv fjellandsby planID 19242018001, Målselv kommune, målestokk 1:1000, datert xx.05.2018. Innenfor reguleringsgrensen skal arealet brukes som vist på planen. Bestemmelsene er bindende for arealbruk, fradeling og bygge- og anleggsvirksomhet innen planområdet. I planen er det detaljregulert areal til disse formål:

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

- Fritidsbebyggelse
- Energianlegg - trafo

Samferdselsanlegg og infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg/gangareal
- Annen veggrunn – grøntareal
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Parkeringshus

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Turdrag



§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Tekniske anlegg

Det kreves at man knytter seg til fremført forsyning av elektrisitet, vann og avløp.

Det kreves at man tar del i eventuell offentlig eller annen felles renovasjonsløsning som etablereres. Tekniske installasjoner så som pumpestasjoner og villatrafoer i el-forsyningen kan settes opp uten å være vist i detaljreguleringsplanen.

2.2 Hensyn til beiteinteresser

Området grenser mot beite av sau og vinterbeite av rein. Det skal ved utforming av alle anlegg og installasjoner tas hensyn til dette.

Det skal være nedfellbare gjerder i samsvar med avtale mellom beitebrukere og drivere av Målselv Fjellandsby i tråd med reguleringsplanens; planID 192420060055, §2.8 pkt 7, samt ferist på vei, for å hindre konflikt mellom hytteeiere og beitende sau i beitesesongen. Med hvert av feltene i denne bestemmelse forstås de sammenhengende overordnede feltene fra reguleringsplanen, og ikke hvert underfelt i denne detaljreguleringsplanen. Gjerdene skal felles ned i vintersportsesongen.

2.3 Energi og miljø

Målselv Fjellandsby skal være et foregangsområde i å benytte alminnelig tilgjengelige energiriktige løsninger.

Det er forbud mot elektriske varmekabler utomhus.

Tyngre effektinstallasjoner til badstuer og lignende i hytter og leiligheter skal monteres med vender mot annen tung effektinstallasjon som for eksempel varmtvann og varmekabler for å dempe topplasten i den enkelte enhet.

Det pålegges installering av alminnelig tilgjengelig intelligent temperaturstyring, og denne skal kunne fjernstyres eller det skal inngås avtale med lokal hytteservice, slik at det unngås at hytter holder høyere temperatur enn nødvendig vedlikeholdstemperatur når de ikke er i bruk.

Det forutsettes at skilting i området blir i henhold til kommende skiltvedtekter og en felles skiltplan for hele utbyggingen.

All fremføring av utendørs kabel for elektrisitet og informasjonsteknologi skal skje uten bruk av luftstrek. All fremføring av utendørs VA, herunder fjernvarme skal skje i skjult anlegg.

2.4 Kulturminner

Dersom det under byggeprosessen oppdages spor av tidligere menneskelig aktivitet, skal arbeidet stoppes umiddelbart og kulturmyndighetene varsles, jmfør Kulturminnelovens § 8, 2.ledd.

2.5 Rekkefølgebestemmelse

1. Teknisk godkjent plan, herunder VA og avløpsplan for overvann, skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Planen skal godkjennes av kommunen.
2. Overskuddsmasse som tas ut fra byggegrop for tomter med sokkeletasje skal flyttes til de to tomtene nærmest busslomme/regulert parkeringshus (tomt 1 og 2). Dette for å bygge opp terrenget slik at det blir jamhøyt/noe høyere enn veg, se § 3.1.1, og slik at flomfaren fra bekken ovenfor reduseres. Før disse tomtene kan tas i bruk skal terrenget arronderes som en naturlig haug og sted-egen masse og torv, med vegetasjon, legges som toppdekke. Toppdekke uten vegetasjon tilsås med fjellfrø.

§3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fritidsbebyggelse

I feltene BFF1-3 og BFF5-8 kan det oppføres frittliggende fritidsboliger. For felt BFF4 tillates det inntil 9 fritidsenheter. For felt BFF9 tillates det inntil 7 fritidsenheter.

3.1.1 Terrengbehandling

Terreng skal i størst mulig grad beholde opprinnelig form og vegetasjon. Dette betyr at overskuddsmasse som ikke blir benyttet til tilbakefylling inntil mur, skal fraktes bort til godkjent lagringsplass, jf. rekkefølgekrav § 2.5 nr 2.

Terreng som blir avdekket ved anleggsarbeid og ikke bebygges, skal tildekkes med opprinnelig markdekke som tas vare på i anleggsperioden. Det er tillatt med vinterdrift og ved denne tas markdekke vare på og tilbakeføres så godt det lar seg gjøre hensatt sesongen.

Vegetasjon utenfor en 4-metersgrense fra ferdig vegglinje skal bevares og skjermes, spesielt i anleggsperioden.

For tomt 1 og 2 skal disse i sin helhet bygges opp til 0,4 m over veg B, kote 362 m.o.h, og arronderes som naturlig terreng med maks kotehøgde 363,5 m.o.h, for å gi sikkerhet mot flom og tilstrekkelig høyde for nærliggende infrastruktur.

Illustrasjon terrengforming for BFF1:



3.1.2 Materialbruk

Bygningene skal være kledd med materialer med god kvalitet og fremstå med avdempete farger mot jord, skog og fjell. Takflater skal være tekt med kvalitetsmateriale som demper fjernvirkningen av hyttene. Materialet skal være naturmateriale og det er i utgangspunktet tillatt med skifer, torv og

tretak og pappshingel med grå strøsand. Det er ikke tillatt med parabolantenner, ut over antenner i fellesanlegg for kabel TV.

Det skal søkes å oppnå en god harmonisering mellom nabohytter og innad i feltene.

Formmessig åpnes det for varierte uttrykk. Det kan benyttes karnapper, takutstikk og lignende, men det vil ikke bli tillatt overdreven eller overlesset bruk av slike arkitektoniske elementer.

3.1.3 Høydeangivelse

Høyder skal for den enkelte hytte avpasses med hensyn på visuell dominans i feltet og utsikt for bakenforliggende bebyggelse. Byggesøknad skal inneholde snitt og plassering i terreng og forholdet til eksisterende og planlagte bygg skal vises.

For hytter gjelder en maksimal gesimshøyde på 6 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terrengnivå. Maksimal mønehøyde settes til maksimalt 7,6 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terrengnivå. Bratte tomter kan få tillegg til dette for å kunne realisere bygget, herunder eventuelt med parkering i grunnetasjen.

Hytter i skrånende terreng skal som hovedregel følge lengderetningen i terrenget. For hytter med sokkeletasje tillates møneretningen på tvers av terrengkotene. Sokkeletasje defineres etter Husbanken sin veiledning, som et plan der underkant tak/himlinger høyere enn 0,5 m og høyst 1,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå rundt planet. Kortsida av bygget er mindre enn eller lik 2/3-del av lengderetningen.

Hytter skal ikke stå på åpne pilarer, det vil si at det skal være forblending av grunnpilarer. Høye eller på annet vis dominerende grunnmurer skal forblendes eller utføres med bruk av naturstein.

Grunnmurshøyde skal ikke overstige 0,8 m over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

3.1.4 Utnyttelsesgrad

For regulerte hyttetomter kan det bygges en boenhet med grad av utnytting satt til BRA = 200 m².

BRA skal fordeles som følger:

- Hovedhytte: Inntil 150 m² BRA
- Anneks: Inntil 20 m² BRA
- Biloppstillingsplass: Inntil 30 m² BRA

Samlet % BRA for den enkelte tomt skal ikke overstige 30% regnet av den enkelte tomts totale areal.

På området for biloppstillingsplass kan det bygges en carport. Carport defineres som parkeringsplass for bil med tak og maksimum 2 lukkede vegger.

3.1.5 Byggegrenser

Enhetene skal oppføres innenfor byggegrensene for den enkelte tomt.

Carport på den enkelte tomt kan etableres utenfor byggegrensen mot nabogrensen mot andre fritidseiendommer og grøntarealer. Avstand mot offentlige trafikkområder og felles avkjørsel skal være minst 2 meter forutsatt at carport står parallelt med veg.

3.1.6 Parkering mv.

Det skal tilrettelegges for tilkomst med bil til hyttene-

Det skal som hovedregel være 2 p-plasser knyttet til eller på hver tomt. Behov for gjesteparkering ut over dette dekkes ved parkering/parkeringshus lengst øst i planområdet.

3.1.7 Byggesaksbehandling

Byggesøknad skal vise praktiske og estetiske løsninger med høy kvalitet.

I byggesøknaden skal hjørnene på bygget koordinatfestes (x-, y- og z-koordinat). Gjennomsnittlig opprinnelig terrenghøyde vises. Dette skal også danne grunnlag for terrengsnittet i byggesøknaden

3.1.8 Annet

I vinterhalvåret er det fri ferdsel og åpne skiløyper i hytteområdene.

Det kan ikke settes opp gjerde rundt hyttene. Det vises til krav i rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanene bestemmelse §2.8. pkt 7. Hytteeier har anledning til å sette opp enkel levegg ved hytta etter pbl.

Hvis sikkerhetsmessige grunner tilsier det, tillates gjerder.

3.2 Energianlegg – trafo

Området kan benyttes til trafo. Samme hensyn for terrengbehandling og materialbruk, pkt 3.1.1 og 3.1.2, gjelder.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg

Veg 1 er offentlig veg og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen. Bredde på hovedveg skal være 4,5 m med vegskulder. Det er tillatt å asfaltere vegen og sette opp gatebelysning. Maks høyde på lysmaster 4 meter; lyset skal opplyse vegarealet og ikke spres til øvrige omgivelser.

Veg 2 er privat adkomstveg for hyttetomtene. Bredde på veien skal være 4,5 m med vegskulder. Det er tillatt å asfaltere vegen og sette opp gatebelysning. Maks høyde på lysmaster 4 meter; lyset skal opplyse vegarealet og ikke spres til øvrige omgivelser.

Skjæringer og fyllinger kan tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veianlegget.

Det tillates mindre justeringer i forhold til regulert areal og eventuelle behov for terrengtilpassinger.

4.2 Gang og sykkelveg

Skal sikre tilgjengelighet fra busslomme og parkering ved regulert parkering/parkeringshus for gjester til fornøylespark, Aurora park og til skiløypa. Det er krav om universell utforming ved busslomme og gang- og sykkelveg for øvrig. Arealet kan asfalteres eller utføres med grus som setter seg og får en fast overflate.

4.2 Gangveg

Ved busslomme og langs veg 2. Det er krav om universell utforming ved busslomme og gangveg for øvrig. Arealet kan asfalteres eller utføres med grus som setter seg og får en fast overflate.

4.3 Annen veggrunn – grøntareal

Arealet tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene.

4.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Arealet kan benyttes for adkomst til hosliggende bebyggelse ved ankomst og avreise. Det er ikke tillatt med fysiske hinder.

Arealet kan asfalteres eller utføres med grus som setter seg og får en fast overflate. Det tillates også belegningsstein.

4.5 Parkeringshus

Arealet skal benyttes til parkering for leilighetene i Rognebærveien 40 A-D, 42, 43 A-F og 44 A-B; i alt 16 enheter med parkeringskrav 1,2 per enhet, til sammen 19 p-plasser. Gjesteparkering for fornøylespark; Aurora Park og for brukere av skiløypa, på andre siden av Bjelma. Det skal også dekke gjesteparkering for fritidsbebyggelsen i planområdet utover de 2 p-plassene som skal løses på egen tomt, jf. § 3.1.6. Det stilles ikke spesifikke krav for etablering av garasjeanlegg med dekke nummer to. Dette er reserve p-areal for framtidige behov i fjellandsbyen.

§ 5 Grøntstruktur

Turdrag

Opprinnelig vegetasjon skal bevares. Områder som er skadet etter anleggsarbeid og masseforflytning skal repareres med stedlig torv som hentes fra etablering av adkomstveg i sør. Formålet er å bevare et variert og grønt preg med naturlig vegetasjon og busker, og sikre adgang til nærliggende idretts- og turområde.

WSP Norge AS
Region Nord v/Astrid Fjose