

## **BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR FELTENE F1-1 TOM F1-15 OG F2-1 TOM F2-13, MÅSELV FJELLANDSBY**

---

Privat bebyggelsesplan

Tiltakshaver: Måselv Utvikling AS

Vedtatt av Det faste utvalg for plansaker 11.04.2007, sak 15/2007

Revidert av Det faste utvalg for plansaker 20.02.2008, sak 9/2008

Revidert av Det faste utvalg for plansaker 24.02.2012, sak 4/2012

Revidert av Plan- og næringsutvalget 27.08.2019, sak 42/2019

---

## **INNHOLDSFORTEGNELSE**

§1	GENERELT.....	3
	1.1 Bakgrunn og mål for planen,	
	1.2 Plankart og formål	
	1.3 Innhold	
§2	FELLESFORMÅL.....	3
	2.1 Tekniske krav	
	2.2 Hensyn til beiteinteresser	
	2.3 Energi	
	2.4 Rekkefølgebestemmelse	
§3	BYGGEOMRÅDER.....	4
	3.1 Terrengbehandling	
	3.2 Materialbruk	
	3.3 Høydeangivelse	
	3.4 Utnyttelsesgrad	
	3.5 Byggegrenser	
	3.6 Parkering mv.	
	3.7 Kulturminne	
	3.8 Byggesaksbehandling	
	3.9 Annet	
§4	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.....	5
§5	FELLESOMRÅDER.....	5
	5.1 Felles avkjørsler	
§6	SPELALOMRÅDE IDRETTSANLEGG.....	5

### **§1 GENERELT**

Planen er i tråd med offentlig reguleringsplan for Målselv Fjellandsby vedtatt i Målselv Kommunestyre den 06.10.2006.

#### **1.1 Bakgrunn og mål for planen.**

Bakgrunn for vedtatt reguleringsplan for Målselv Fjellandsby er etablering av nytt fritids- og hytteanlegg på Myrefjellet, med tilhørende infrastruktur. Dette vil omfatte skiheiser, løyper,

hytter for utleie og selveie, samt senter med service funksjoner, utleievirksomhet, fritidsboliger, kontor, butikk og næring.

Denne bebyggelsesplanen omfatter de første hovedfeltene for fritidsbebyggelse i reguleringsplanen. Disse hovedfeltene er benevnt F1 og F2 i den vedtatte reguleringsplanen. Det er foretatt marginale justeringer av F1 mot sportsområdet. Dette vil bli justert ved andre felt i henhold til reguleringsbestemmelsenes paragraf om dette. F2 er marginalt justert mot sentrum, som inneholder fritidsbebyggelse som et av tre formål.

## **1.2 Plankart og bestemmelser**

Bestemmelsene gjelder innenfor grenser vist på plankart datert 25.01.07

Planavgrensningen er vist på plankart datert 25.01.07 Plankart og bestemmelser utgjør til sammen planen.

Øvrige illustrasjoner som følger planen er ikke bindende.

## **1.3 Innhold**

Området er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 25, avsatt til følgende formål:

- 1 Bygeområder, pbl § 25, 1. ledd nr. 1: □ Område for fritidsboliger.
- 2 Offentlige Trafikkområder, pbl § 25, 1. ledd nr 3:
  - Kjøreveg
  - Annen Veigrunn
  - Gang/Sykkelveg
  - Offentlig Friområde
- 3 Fellesområder, pbl §25, 1. ledd nr 7:
  - Felles avkjørsel
  - Felles gangareal
  - Felles grøntareal

## **§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 etableres.

Tekniske installasjoner så som pumpestasjoner og villatrafoer i el-forsyningen kan settes opp uten å være vist i bebyggelsesplanen.

### **2.2 Hensyn til beiteinteresser**

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

Det skal være nedfellbare gjerder i samsvar med avtale mellom beitebrukere og drivere av Målselv Fjellandsby i tråd med reguleringsplanens §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 bebyggelsesplanen. 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 venter 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 luftstrekk. All fremføring av utendørs VA, herunder fjernvarme skal skje i skjult anlegg.

### **2.4 Rekkefølgebestemmelse**

Før fritidsleilighetene tas i bruk skal det være godkjent rammeplan for VA, herunder avløpsplan for overvann.

## **§3 BYGGEOMRÅDER**

I feltene kan det oppføres fritidsboliger. Fritidsboligene kan være selveiende eller for utleie, men utbygger eller annet selskap dette delegeres til skal tilby alle hytte- og leilighetseiere å inngå i et eller flere systemer for utleie av hyttene.

### **3.1 Terrengbehandling**

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

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 veggliv skal bevares og skjermes, spesielt i anleggsperioden.

### 3.2 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 som skifer, torv og tretak, eller moderne takmaterialer i matt overflate med avdempete farger mot jord, skog og fjell. 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.

### 3.3 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 og sammenkopling av 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. Det kan dannes tun-strukturer. 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.

### 3.4 Utnyttelsesgrad

For regulerte hyttetomter kan det bygges en boenhet med grad av utnyttning satt til  $BRA = 200 \text{ m}^2$ . BRA skal fordeles som følger:

- Hovedhytte: Inntil  $150 \text{ m}^2$  BRA
- Anneks: Inntil  $20 \text{ m}^2$  BRA
- Biloppstillingsplass: Inntil  $30 \text{ m}^2$  BRA

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

Følgende tomter er unntatt fra byggebegrensningene mht antall  $\text{m}^2$ :

Gnr/bnr: 25/55, 29/73, 29/105, 25/100, 29/101, 29/102, 25/148, 25/109, 25/157, 25/141, 25/153, 29/127, 25/133, 25/134, 25/91, 25/92, 25/135, 25/136, 25/159, 25/31, 25/32, 25/33, 25/34, 25/35, 25/37, 25/38, 24/41, 25/42, 25/44, 25/45, 25/155, 29/159, 25/48, 25/50, 25/51.

Samlet % BRA for den enkelte tomt skal ikke overstige 30% regnet av den enkelte tomts totale areal. Det er tillatt å føre opp hytter med to boenheter på disse eiendommene.

For følgende gnr/bnr kan det også (inntatt fra formannskapets vedtak 20.02.2008, sak 9/2008 og 09.04.2008 sak 19/2008) etableres to boenheter på en tomt i form av tvillinghytter eller lignende:

Gnr/bnr: 29/138, 29/131, 29/59, 29/144, 29/106, 29/85, 29/87, 29/88 og 25/145, 29/27, 29/32, 29/34, 29/35, 29/36, 29/60, 29/76, 29/78, 29/139

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

For felt F2-8a og F2-9 gjelder følgende spesielle bestemmelser:

I området kan det oppføres fritidsboliger i leilighetsbygg. Leilighetsbygget må realiseres innenfor byggegrensen. Leilighetsbygget kan ha form av et tradisjonelt leilighetsbygg, eller et sammenbygget tun.

I tilknytning til hver boenhet kan det oppføres aneks/uthus/skibod.

Det skal etableres hovedparkering og en andel av gjesteparkering på tomten. Felles gjesteparkering er ved avkjørsel veg A 13. BRA for tomtene skal ikke overstige 40 %.

Maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig opprinnelig terreng for bygget er på 12 m og maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig opprinnelig terreng er på 14 meter.

Det kan maksimalt etableres 18 boenheter i felt F2-8a og 9 boenheter i felt F2-9 i leilighetsbyggene

### **3.5 Byggegrenser**

Enhetene skal oppføres innenfor byggegrensene for den enkelte tomt.

Carport/garasje 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.

### **3.6 Parkering mv.**

Det skal tilrettelegges for tilkomst med bil til hyttene, samt parkering og gjesteparkering på den enkelte tomt eller i umiddelbar nærhet.

Det skal som hovedregel være hovedparkering og gjesteparkering knyttet til eller på hver tomt. Felles gjesteparkering er ved avkjørsel veg A 13.

### **3.7 Kulturminne**

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

### **3.8 Byggesaksbehandling**

Byggesøknad skal vise praktiske og estetiske løsninger med høy kvalitet. Det forutsettes at utbyggingsselskapet (pt Målselv Utvikling AS) har en aktiv veiledning og intern godkjenningsordning for bygg før det leveres byggesøknad til kommunen.

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.

### **3.9 Annet**

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

Det kan ikke settest opp gjerde rundt hyttene. Det vises til krav i rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanene bestemmelse §2.8. pkt 7. I anleggsperioden gjerdes hele området inn med ferist på hovedveg inn i felt F1. Dette skal være på plass før beiteslipp 2007. Gjerder rundt felt nedfelles i skisesongen. Hytteeier har anledning til å sette opp enkel levegg ved hytta etter pbl.

Hvis sikkerhetsmessige grunner tilsier det, tillates gjerder.

Det skal kunne legges inn vannbasseng i området for å sikre vannforsyning og brannvern. Vannbasseng skal tilpasses terreng og tildekkes med naturmateriale.

## **§4 Offentlige trafikkområder, kjøreveg, annen veggrunn og gang/sykkelveg**

Vei 1 er den delen av den offentlige veien som går gjennom feltet. Den er under utbygging hjemlet i reguleringsplanen som en del av den offentlige veien inn til sentrumsområdet i Fjellandsbyen. Den er vist som i reguleringsplanen med kjøreveg, annen veggrunn og gang/sykkelveg.

## **§5 Fellesområder**

### **5.1 Felles avkjørsler**

Vei 2 til 20 er felles avkjørsler for de tomter som grenser til avkjørslene. Parkering ved veg 2 og veg 9 er dedikert to tomter med vanskelige parkeringsforhold.

Parkeringsplassen med til sammen 45 plasser ved vei 6 er felles gjesteparkering for alle enheter som omfattes av denne bebyggelsesplanen.

## **§6 Spesialområde idrettsanlegg**

Friområder mellom de enkelte felt fastslås i bebyggelsesplanen å komme inn under spesialområde idrettsanlegg. De kan ryddes for å inngå som transportåre mellom skiløyper/øvrige nedfarer i alpinanlegget og bebyggelsen, herunder såkalt "ski-in ski-out". De kan videre ryddes med henblikk på å inngå i sammenhengende turløyper. Den vegetasjonen som ikke berøres av denne løypesettingen forutsettes beholdt og løpende avvirket og vedlikeholdt gjennom skånsom skogsdrift eller skogspleie.