MERÅKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan for Steinfjellgrenda hyttefelt

Plankart datert:	10.05.07
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	14.05.07
Dato for kommunestyrets egengodkjenning:	26.02.07

1. GENERELT

Avgrensing av områder er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innenfor området er arealet regulert til disse formålene:

- Turistbedrift, felt 0
- Byggeområder hytter , felt 1 – 11
- Felles avkjørsel
- Kjerrevei
- Traktorvei
- Felles parkering
- Friluftsområde
- Aktivitetsområde, alpint
- Drikkevannsmagasin
- Transformatorstasjoner

2. FELLESBESTEMMELSER

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet adkomstveier og parkeringsplasser. Innenfor planområdet gis det anledning til å etablere og legge nødvendig infrastruktur for vann- og avløpsløsninger og elforsyning. Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veier, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvaret for å sette istand og så til på tomtene etterhvert som utbyggingen blir ferdig. Planutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

Det er ikke kjent automatisk fredede kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jfr. lov om kulturminner §8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Nord-Trøndelag Fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres, og eventuelt vilkårene for dette.

Det skal legges stor vekt på prinsippene for universell utforming ved nybygging, ombygging og opparbeiding av bygninger og arealer for offentligheten, både innvendig og utvendig.

3. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

3.1 Område for turistbedrift (felt 0)

Utbyggingsfeltet kan bebygges med bygninger for servering og overnatting, lokaler for kurs og konferansevirksomhet, stall- og verkstedbygning samt bygninger for sport /idrett som naturlig hører til slik virksomhet.

Bygninger kan oppføres inntil to etasjer. Loft kan utnyttes der dette er formålstjenlig. Maks gesimshøyde er 5,4 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Grad av utnytting for feltet, TU= 40%.

Det skal opparbeides 1 parkeringsplass pr. 50m2 forretningsareal og 1 parkeringsplass pr. leilighet/ utleie-enhet. Parkering skal opparbeides på eget område. Det skal være min. 2 plasser for bevegelseshemmede.

Det tillates ikke oppført bygninger nærmere enn 10 meter fra vassdrag. Mindre konstruksjoner og anlegg for å bedre tilgjengeligheten til vassdraget tillates etter godkjenning av kommunen.

3.2 Område for fritidsbebyggelse (felt 1 – 11)

3.2.1 Størrelse, utnytting

Tillatt bebygd areal er 20% BYA, dog kan alle tomter bebygges med inntil 200m2 bruksareal (T-BRA). Arealet kan fordeles på hytte, uthus og anneks. Bygninger kan ikke oppføres nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrensen hvis det ikke foreligger skriftlig avtale om dette med eier av aktuelle naboeiendom. Det skal opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser innenfor hver byggetomt som grenser til veg.

3.2.2 Plassering, utforming

Nye hytter skal plasseres slik at de blir best mulig tilpasset terreng og vegetasjon. Uthus og anneks skal utformes og plasseres i nær tilknytning til hytta. Bygningene skal ha saltak eller tilsvarende takform med en takvinkel på 22 – 34 grader. Hytter skal bygges på kjeller, ringmur eller plate på mark, og tillates ikke bygd på pilarer. Veranda kan bygges på pilarer, men skal kledes på en slik måte at husdyr ikke kan gå seg fast eller skades. Maks murhøyde / pilarhøyde skal ikke overstige 0,3m på oversiden og 0,7m på nedsiden. Hyttene tillates oppført med maksimum 2 etasjer. Gesimshøyde kan maks være 4 m. Gesimshøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Evt. tilleggsbygninger tillates kun oppført i en etasje og med gesimshøyde 2,4 m. Det skal benyttes matte farger på fasader og takflater. Store vindusflater kan bare godkjennes når de er delt opp.

3.2.3 Tomter

Inngrep på tomta skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget. For å bevare utmarkskarakteren og sikre fri ferdsel er det forbudt å gjerde inn tomter og avsatt friluftsområde. Det kan gjerdes inn inntil 50 m^2 ved inngangspartiet som skjerming mot husdyr.

3.2.4 Vann, avløp, strøm

Før byggetillatelse kan gis skal det føres frem godkjent anlegg for vann og avløp til byggetomt.

Det tillates ikke luftspenn for elkraft innenfor planområdet.

3.2.5 Dokumentasjon

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det legges ved en situasjonsplan som viser plassering av bygninger, adkomst, parkering og ledningsgrøft. For tomter med et fall på mer enn 1:8 skal det vedlegges profiler av eksisterende og nytt terreng.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

4.1 Kjørevei

Alle offentlige veger og avkjørsler fra disse skal opparbeides i samsvar med vegnormaler gitt i medhold av vegloven.

5. FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

5.1 Høyspenningsanlegg

Innenfor området kan det oppføres bygg eller anlegg i henhold til formålet.

6. SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

6.1 Privat vei

Ved oppgradering av vegene tillates mindre justeringer i vegføringen for å sikre minimale terrenginngrep.

6.2 Privat parkering

Parkering for anlegg med skiheiser og bakker for alpin skisport. Hovedvei til dette anlegget skal ikke gå gjennom hyttefeltene.

6.3 Friluftsområde

I friluftsområdet kan det drives skånsom, begrenset skogsdrift, men da skal områdets naturpreg og vegetasjonsmangfold ivaretas. Det kan opparbeides løyper og stier gjennom forsiktig rydding. For skiløyper tillates maskinell preparering.

6.4 Aktivitetsområde alpint

Området kan opparbeides for alpin skisport og tilsvarende aktiviteter. Innen dette område kan det oppføres bygninger og innretninger som har naturlig tilknytning til disse aktivitetene.

7. FELLES OMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

7.1 Felles avkjørsel

Veien er felles avkjørsel for hyttefelt 1 og 2, samt 4 – 11.

--- o ---