

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan Planid 2017008 Steinfjellet II Teveldal, Meråker Kommune,













Planbestemmelser datert: 14.04.2020

Dato for kommunens godkjenning av planene:






§ 1 GENERELT

Avgrensning av planområdet er vist på plankartet. Innenfor området er arealet regulert til disse formålene:

Bygeområder

	A	Kombinert bygg-anlegg/ fritid-turistformål kode 1900
	B	Fritidsbebyggelse kode 1120
	C	Kombinert samferdselanlegg/ idrettsanlegg kode 2900
	D	Nærmiljøanlegg kode 1440
	E,F	Idrettsanlegg kode 1400
	G	Teknisk infrastruktur kode 2100
	H	Skiløyper kode 1420
		Kjørevei kode 2010
		Annen veigrunn kode 2019
		Turvei kode 3031
		Friområde kode 3040
		Friluftsmråde vann kode 6710

Linjetyper

	Plangrense
	Formålsgrense
	Indikativ grense - ikke bindene. Kun for å illustrere eksempelvis oppdeling eller arv endelse.
	Indikativ plassering innkjøring
	Kulturminne med hensynssone Kode 5600



§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Krav til skånsomme inngrep i naturen

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veier, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Alle boligenheter skal tilknyttes vann, avløp og strømnnett. Det tillates ikke luftspenn for kabler i planområdet.

Utbygger har ansvaret for å sette i stand og så til på tomtene etterhvert som utbyggingen blir ferdig. Overvann som ledes forbi bygninger og veier skal fordeles jevnt i terrenget nedenfor tiltaket. Planutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep. Alle avkjørsler skal ha stikkrenner og hver enkelt tomteeier har ansvar for at disse er åpne og har tilstrekkelig kapasitet.

2.2 Plantilpasninger

Nødvendige plantilpasninger ved hensynskrevende biologiske funn eller funn av foreløpig ukjente kulturminner skal om nødvendig behandles som ”mindre vesentlig reguleringsendring” med forenklet planprosess.

2.3 Kulturminner

Innenfor planområdet er det registrert automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet nye kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5m, jfr. lov om kulturminner 58. Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene.

2.5 Rekkfølgekrav

Krav om nærmere dokumentasjon

Før det gis byggetillatelse for utbygging av tekniske anlegg, skal det utarbeides en helhetlig VA-plan som dokumenterer tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsanleggene. Det tillates etappevis utbygging av infrastruktur i byggefeltene.

Sammen med søknad om byggetillatelse for nye bygg skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, adkomstforhold og parkeringsløsning samt nødvendige inngrep i form av skjæring- og fyllingsutslag.

Sammen med situasjonsplanen skal det også leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering og kotehøyde i forhold til eksisterende og nytt terreng.

I byggesøknaden skal det redegjøres for behandling av overflatevann, og dokumenteres at bortledning av overflatevann ikke får konsekvenser for nedenforliggende bebyggelse og anlegg. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet.

Før bebyggelse tas i bruk skal tilhørende tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning, parkering og kjøreveier være etablert.



§ 3 BYGGEOMRÅDER Pbl. § 12-5, 1.ledd

§ 3.1 Oversikt over tillatt utnyttelsesgrad

Bygge-område	Regulert areal	Tillatt BYA	Tillatt gjennomsnittlig mønehøyde	Tillatt antall etasjer	Bygningstype (formål)
Felt A	16,6 da	40%	6,5m	2	Hus, hytter (næringsvirksomhet)
Felt B1-A	4,5 da	25% 30% * 35% **	7,5m	2	Hytter (privat/ næringsvirksomhet)
Felt B1-B	5,9 da	25% 30% * 35% **	5,5m	1	Hytter (privat/ næringsvirksomhet)
Felt B2	13,2 da	25% 30% * 35% **	7,5m	1 + sokkel eller oppstue	Hytter (private)
Felt B3	15,4 da	25% 30% * 35% **	7,5m	1 + sokkel eller oppstue	Hytter (private)
Felt B4	12,9 da	25% 30% * 35% **	7,5m	1 + sokkel eller oppstue	Hytter (private)
Felt B5	12,4 da	25%	5,5m	1	Hytter (private)
Felt C	17,7 da	60%	5m	1	Parkering, toalett, garasje, boder (næringsvirksomhet)
Felt D	1,7 da	40 m2 + platt	5m	1	Boder, båthus, plattning, brygge (felles)
Felt E	21,3 da	100 m2	5,5m	1	Startbod, heishus (næringsvirksomhet)
Felt F	23,4 da	150 m2	-		Stolpehytter (næringsvirksomhet)
Felt G	0,9 da	50 m2	-		Høydebaseng, trafo (offentlig)
Samlet	145,9 da (hvorav ca 40% private hyttetomter)				

* For enkeltstående hyttetomter er tillatt bebygd areal (BYA) 25%, dog begrenset til maksimalt 250m2 pr tomt. Tomt for enkeltstående hytte skal være mellom 800m2 og 1500m2. Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser på hver hyttetomt.

** For oppføring av hyttetun hvor flere hytter har felles innkjøring og parkering er tillatt bebygd areal (BYA) 30%. Tomt for hyttetun skal være mellom 700m2 og 1000m2 pr hytte og det skal opparbeides 2 parkeringsplasser for hver enhet.

*** Ved oppføring av leilighetsbygg tillates et bebygd areal på inntil 35% og det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass pr enhet.



§ 3.2 Område for næringsvirksomhet. Felt A kombinert formål (1900)

Utbyggingsfeltet kan bebygges med bygninger for servering og overnatting, lokaler for kurs, konferansevirksomhet, utleiehytter, stall- og verkstedbygning samt bygninger for sport/idrett som naturlig hører til den aktuelle virksomheten. Det tillates ikke oppført bygninger nærmere enn 20m fra vassdrag. Mindre konstruksjoner og anlegg for å bedre tilgjengeligheten til vassdraget tillates etter godkjenning av kommunen.

I feltet tillates også bygging av interne adkomstveier og parkeringsareal. Det skal opparbeides 1 parkeringsplass pr. 50 m² forretningsareal og 1 parkeringsplass pr. leilighet/utleie-enhet. Plassene opparbeides i en eller flere grupper, hvor også egne plasser for bevegelseshemmede skal kunne avmerkes.

Maksimal tillat BYA = 40% og maksimal gjennomsnittlig mønehøyde = 6,5m.

§ 3.3 Områder for fritidsbebyggelse (1120)

§ 3.3.1 Område for fritidsbebyggelse Felt B1-A

Utbyggingsfeltet kan bebygges med enkeltstående hytter, hyttetun, leiligheter garasjer, anneks, boder og parkeringsplasser som alt regnes som bebygd areal (BYA). I tillegg kan det anlegges adkomstveier, terrasser og plattinger med høyde mindre enn 0,5m over gjennomsnittlig terreng.

Hovedbygg og anneks kan ikke oppføres nærmere enn 4m fra nabogrense uten en skriftlig avtale med vedkommende oppsitter. For boder, anneks og garasjer er tilsvarende byggegrense 1m.

Krav til utforming

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer, gjennomsnittlig mønehøyde inntil 7,5m.

Bygningene skal ha saltak eller pulttak.

Bygg skal bygges på ringmur eller plate på mark, bygninger på pilarer tillates ikke.

Det skal benyttes matte naturfarger på fasader og takflater.

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.

Eventuelle støttemurer skal oppføres i naturstein og være maks 1,5m høye.

Tillatt utnyttelsesgrad (BYA)

For enkeltstående hyttetomter er tillatt bebygd areal (BYA) 25%, dog begrenset til maksimalt 250m² pr tomt. Tomt for enkeltstående hytte skal være mellom 800m² og 1500m². Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser på hver hyttetomt.

For oppføring av hyttetun hvor flere hytter har felles innkjøring og parkering er tillatt bebygd areal (BYA) 30% dog begrenset til maksimalt 250m² pr tomt. Tomter for hyttetun skal være mellom 700m² og 1000m² pr hytte og det skal opparbeides 2 parkeringsplasser for hver enhet.

Ved oppføring av leilighetsbygg tillates et bebygd areal på inntil 35% og det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass pr enhet.



§ 3.3.2 Område for fritidsbebyggelse Felt B1-B

Utbyggingsfeltet kan bebygges med enkeltstående hytter, hyttetun, leiligheter garasjer, anneks, boder og parkeringsplasser som alt regnes som bebygd areal (BYA). I tillegg kan det anlegges adkomstveier, terrasser og plattinger med høyde mindre enn 0,5m over gjennomsnittlig terreng.

Hovedbygg og anneks kan ikke oppføres nærmere enn 4m fra nabogrense uten en skriftlig avtale med vedkommende oppsitter. For boder, anneks og garasjer er tilsvarende byggegrense 1m.

Krav til utforming

Bygninger kan oppføres i 1 etasje, gjennomsnittlig mønehøyde inntil 5,5m.

Bygningene skal ha saltak eller pulttak.

Bygg skal bygges på ringmur eller plate på mark, bygninger på pilarer tillates ikke.

Det skal benyttes matte naturfarger på fasader og takflater.

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.

Eventuelle støttemurer skal oppføres i naturstein og være maks 1,5m høye.

Tillatt utnyttelsesgrad (BYA)

For enkeltstående hyttetomter er tillatt bebygd areal (BYA) 25%, dog begrenset til maksimalt 250m² pr tomt. Tomt for enkeltstående hytte skal være mellom 800m² og 1500m². Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser på hver hyttetomt.

For oppføring av hyttetun hvor flere hytter har felles innkjøring og parkering er tillatt bebygd areal (BYA) 30% dog begrenset til maksimalt 250m² pr tomt. Tomter for hyttetun skal være mellom 700m² og 1000m² pr hytte og det skal opparbeides 2 parkeringsplasser for hver enhet.

Ved oppføring av leilighetsbygg tillates et bebygd areal på inntil 35% og det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass pr enhet.

§ 3.3.3 Område for fritidsbebyggelse Felt B2, B3 og B4

Utbyggingsfeltene kan bebygges med enkeltstående hytter, hyttetun, leiligheter garasjer, anneks, boder og parkeringsplasser som alt regnes som bebygd areal (BYA). I tillegg kan det anlegges adkomstveier, terrasser og plattinger med høyde mindre enn 0,5 m over gjennomsnittlig terreng.

Hovedbygg og anneks kan ikke oppføres nærmere enn 4m fra nabogrense uten en skriftlig avtale med vedkommende oppsitter. For boder, anneks og garasjer er tilsvarende byggegrense 1m.

Krav til utforming

Bygninger kan oppføres i 1 etasje + oppstue eller sokkeletasje. Maksimal gjennomsnittlig mønehøyde inntil 7,5m. Med oppstue menes en 2. etasje med måleverdig bruksareal på inntil 40% av hyttas grunnflate.

Bygningene skal ha saltak eller pulttak.

Bygg skal bygges på sokkeletasje, ringmur eller plate på mark, bygninger på pilarer tillates ikke.

Det skal benyttes matte naturfarger på fasader og takflater.



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. Eventuelle støttemurer skal oppføres i naturstein og være maks 1,5m høye.

Tillatt utnyttelsesgrad (BYA)

For enkeltstående hyttetomter er tillatt bebygd areal (BYA) 25%, dog begrenset til maksimalt 250m² pr tomt. Tomt for enkeltstående hytte skal være mellom 800m² og 1500m². Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser på hver hyttetomt.

For oppføring av hyttetun hvor flere hytter har felles innkjøring og parkering er tillatt bebygd areal (BYA) 30% dog begrenset til maksimalt 250m² pr tomt. Tomter for hyttetun skal være mellom 700m² og 1000m² pr hytte og det skal opparbeides 2 parkeringsplasser for hver enhet.

Ved oppføring av leilighetsbygg tillates et bebygd areal på inntil 35% og det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass pr enhet.

§ 3.3.4 Område for fritidsbebyggelse Felt B5

Utbyggingsfeltet kan bebygges med enkeltstående hytter, hyttetun, leiligheter garasjer, anneks, boder og parkeringsplasser som alt regnes som bebygd areal (BYA). I tillegg kan det anlegges adkomstveier, terrasser og plattinger med høyde mindre enn 0,5 m over gjennomsnittlig terreng.

Hovedbygg og anneks kan ikke oppføres nærmere enn 4m fra nabogrense uten en skriftlig avtale med vedkommende oppsitter. For boder, anneks og garasjer er tilsvarende byggegrense 1m.

Krav til utforming

Bygninger kan oppføres i 1 etasje, gjennomsnittlig mønehøyde inntil 5,5m.

Bygningene skal ha saltak eller pulttak. Alle bygninger skal ha torvtak.

Bygg skal bygges på ringmur eller plate på mark, bygninger på pilarer tillates ikke.

Det skal benyttes matte, mørke naturfarger på fasader.

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. Eventuelle støttemurer skal oppføres i naturstein og være maks 1,5m høye.

Tillatt utnyttelsesgrad (BYA)

For enkeltstående hyttetomter er tillatt bebygd areal (BYA) 25%, dog begrenset til maksimalt 250m² pr tomt. Tomt for enkeltstående hytte skal være mellom 800m² og 1500m². Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser på hver hyttetomt.

For oppføring av hyttetun hvor flere hytter har felles innkjøring og parkering er tillatt bebygd areal (BYA) 30% dog begrenset til maksimalt 250m² pr tomt. Tomter for hyttetun skal være mellom 700m² og 1000m² pr hytte og det skal opparbeides 2 parkeringsplasser for hver enhet.

Ved oppføring av leilighetsbygg tillates et bebygd areal på inntil 35% og det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass pr enhet.



§ 3.4 Kombinert område parkering og idrettsanlegg C, (2900)

Parkeringsplass

Parkeringsplassen skal deles opp i felter og på arealet mellom feltene skal stedegen vegetasjon bevares. For å bevare myr skal geoduk med overdekningsmasse benyttes. Det kan bygges tømrestasjon for bobiler, servicebygg for gjester boder og redskapsgarasjer. Maksimal BYA = 60% maksimal gjennomsnittlig mønehøyde = 5m.

Skiarena

Der grunnarbeid er nødvendig skal stedegen vegetasjon reetableres. Det kan bygges sportsbod, redskapsgarasje, varmestue og annen formålstjenelige bygninger.

Veier og turveier

Det kan etableres veier og turveier som forbinder Teveltunets, Rypetoppens og Teveldal Sameie sine planområder.

§ 3.5 Nærmiljøanlegg D (1440)

Her tillates oppført et båthus, en utstyrsbod, en brygge, en treplattung og grillplasser. Maksimal BYA = 40m² maksimal gjennomsnittlig mønehøyde = 5m. Plattung og brygge regnes her ikke som BYA.

Areal opp til kote 446 moh regnes som aktsomhetssone for flom. Det må tas hensyn til dette ved alle tiltak i aktsomhetssonen.

§ 3.6 Felt E Idrettsanlegg (1400)

Området kan tilrettelegges for skileik, alpin skisport, hoppbakke, aking, downhillsykling m.m. Innen området kan det oppføres et skitrekk og det kan bygges et heishus og en startbod. Store inngrep i naturen skal unngås og ved eventuelle inngrep skal stedegen vegetasjon reetableres.

Maksimal BYA = 100m² maksimal gjennomsnittlig mønehøyde = 5,5m.

§ 3.7 Felt F Idrettsanlegg (1400)

Området kan tilrettelegges for kommersielle aktiviteter med midlertidige leirplasser, naturstier, slalåmbakker og liknende. For tilrettelegging av aktiviteter kan det bygges en planfri kryssing (bru eller kulvert) av veien til felt B5

Før igangsetting av tiltak som medfører hogst i hensynområdet klassifisert som "gammel barskog" skal viktigheten og verdien av tiltaket vektes opp mot hensynet til vern av skogen. Tiltaket må godkjennes av offentlige myndigheter.

Ved bearbeiding av terreng skal stedegen vegetasjon tilbakeføres på underlaget eller reetableres på annen måte.

Maksimal BYA = 150m²

§ 4 TEKNISK INFRASTRUKTUR OG SAMFERDSEL Pbl. § 12-5, 2.ledd

§ 4.1 G Teknisk infrastruktur (2100)

G beskriver eksisterende høydebasseng for drikkevann med tilhørende kranhus.

Maksimal BYA = 50m²



§ 4.2 Kjøreveier (2010) og annen veigrunn (2019) (grøfter, skjæringer og fyllinger)

Veier merket BR3,5 er 3,5m brede, veier merket BR4,5 er 4,5m brede og veier merket BR5 er 5m brede. Alle nye veier har minimum 1,5m annen veigrunn på hver side. Grøfter, skjæringer og fyllinger (annen veigrunn) tildekkes med stedegen vegetasjon. Eksisterende kjerrevei mellom Teveltunet og svenskegrensen beholdes uforandret. Avkjørselspiler angitt på kartet er indikative.

§ 4.3 Turveier (3031)

Turveier kan opparbeides med en bredde 0,8 – 1,5m. Eksisterende kjerrevei er ca 3m bred. Ved bearbeiding av terrenget skal stedegen vegetasjon tilbakeføres i traseen.

§ 4.4 Skiløyper (1420)

For skiløyper tillates rydding i 6m bredde tilpasset løypemaskin. Ved bearbeiding av terrenget skal stedegen vegetasjon tilbakeføres i traseen.

§5 GRØNNSTRUKTUR Pbl. § 12-5, 3.ledd

§ 5.1 Friområde (3040)

Friområder skal i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige stand. De skal være tilgjengelige for allmennheten uten tiltak som kan virke privatiserende.

5.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

Umotorisert vannsport og organiserte aktiviteter i forbindelse med næringsvirksomhet i området tillates.

