

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan Planid 2017008 Steinfjellet II Teveldal, Meråker Kommune,

Dato: 12.09.2021

§ 1 GENERELT

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

	A Kombinert bygg-anlegg/ fritid-turistformål kode 1900		
	B Fritidsbebyggelse kode 1120		
	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		
	Naturvernområde kode 5300		
	Fritid / Turistformål kode 1170		
	Kulturminner kode 5600		

Linjetyper	
	Plangrense
	Formålsgrense
	Indikativ grense - ikke bindene. Kun for å illustrere eksempelvis oppdeling eller anvendelse.
	Indikativ plassering innkjøring
	Fangstgrop 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 enten fordeles jevnt i terrenget nedenfor tiltaket, eller ledes til nærmeste nedenforliggende veigrøft.

Alle avkjørsler skal ha stikkrenner og hver enkelt tomteeier har ansvar for at disse er åpne og har tilstrekkelig kapasitet. Alle tiltak for håndtering av overvann skal dimensjoneres med en overkapasitet på 30% med hensyn til forventete framtidige klimaendringer.

§ 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 Rekkefølgekrav

Før det gis byggetillatelse for utbygging av tekniske anlegg, skal det utarbeides en helhetlig VA-plan som dokumenterer tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsanleggene. Nødvendig infrastruktur for hvert aktuelt delområde, inkludert nødvendig VA-anlegg, strøm, ferdig opparbeidet veg med fellesparkering og snumulighet skal være ferdigstilt før første fritidsbolig i delområdet kan tas i bruk. Et delområde kan utgjøre en gruppe tomter (f.eks. rundt en blindveg) som fungerer uavhengig av om infrastrukturen for resten av feltet er bygget ut.

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.



§ 3 BYGGEOMRÅDER

§ 3.1 Oversikt over tillatt utnyttelsesgrad

Bygge- område	Regulert areal	Tillatt BYA	Tillatt gjennom- snittlig mønehøyde	Bygningstype (formål)
Felt A	17,9 da	40%	6,5m	Hus, hytter (privat/ næringsvirksomhet)
Felt B1-A	4,5 da	25% * 30% ** 35%***	7,5m	Fritidsboliger (privat/ nærings- virksomhet)
Felt B1-B	5,9 da	25% * 30% ** 35%***	5,5m	Fritidsboliger (privat/ nærings- virksomhet)
Felt B2	13,2 da	25% * 30% ** 35%***	7,5m	Fritidsboliger (private)
Felt B3	15,4 da	25% * 30% ** 35%***	7,5m	Fritidsboliger (private)
Felt B4	12,9 da	25% * 30% ** 35%***	7,5m	Fritidsboliger (private)
Felt D	1,7 da	80 m2	5m	Boder, båthus, platting, brygge
Felt E	22,6 da	100 m2	5,5m	Servicebygg
Felt F	25,9 da	150 m2 + 300m2	5,5	Servicebygg Stolpehytter o.l.
Felt G	0,9 da	50 m2	5m	Høgdebasseng, trafo (offentlig)
Samlet	120,9 da			

* For enkeltstående hyttetomter er tillatt bebygd areal (BYA) 25%, dog begrenset til maksimalt 200m2 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 200m2 pr tomt. 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 fritidsbebyggelse Felt B1-A (1120)

Utbyggingsfeltet kan bebygges med enkeltstående hytter, hyttetun, leiligheter, garasjer, anneks og boder som alt regnes som bebygd areal (BYA). I tillegg kan det anlegges adkomstveier, parkeringsplasser, 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 med 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 200m² 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 200m² 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 Område for fritidsbebyggelse Felt B1-B (1120)

Utbyggingsfeltet kan bebygges med enkeltstående hytter, hyttetun, leiligheter garasjer, anneks og boder som alt regnes som bebygd areal (BYA). I tillegg kan det anlegges adkomstveier, parkeringsplasser, 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

Maksimal gjennomsnittlig mønehøyde er 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 200m² 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 200m² 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 Område for fritidsbebyggelse Felt B2, B3 og B4 (1120)

Utbyggingsfeltet kan bebygges med enkeltstående hytter, hyttetun, leiligheter garasjer, anneks og boder som alt regnes som bebygd areal (BYA). I tillegg kan det anlegges adkomstveier, parkeringsplasser, 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

Maksimal gjennomsnittlig mønehøyde inntil 7,5m..

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 200m² 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 200m² 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.

§ 3.5 Fritid/Turistformål (1170)

Aktivitetsområde skal brukes til høydepark i trær og mellom trær. Enkelte tiltak som klatreanlegg i trær, klatrenett, taustiger og zip-linere er tillatt. Trær i området skal forvaltes slik at det blir tilrettelagt for klatring i trær. Innenfor området kan det etableres tekniske installasjoner i tilknytning til klatreløyper mellom trær og zip-linere. De tekniske installasjonene skal utføres mest mulig skånsomt både i forhold til landskapet og fargevalg og utforming. Det er tillat med maksimum tre zip-linere som krysser Langhalstjønna. Anlegget kan brukes hele året.

§ 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 tilbakeføres eller reetableres på annen måte.

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

§ 3.7 Felt F Idrettsanlegg (1400)

Området kan tilrettelegges for kommersielle aktiviteter med midlertidige leirplasser, naturstier, slalåmbakker og liknende. Det tillates oppføring av naturtilpassete bygningstyper som stolpehytter, trehytter, gammer, gapahuker, yorter og lignende. Det tillates også oppføring av servicebygg for besøkende i Felt F.

Før igangsetting av tiltak som medfører hogst i hensynområdet klassifisert som ”gammel barskog” skal viktigheten og verdien av tiltaket vektet opp mot hensynet til vern av skogen. Ved bearbeiding av terreng skal stedegen vegetasjon tilbakeføres eller reetableres på annen måte.

Samlet maksimal BYA på servicebygninger er 150m² med maksimal gjennomsnittlig mønehøyde = 5,5m.

Samlet maksimal BYA på naturtilpassete bygningstyper = 300m² og hver enhet skal ikke overstige BYA=30m². Maksimal høyde fra gulv til topp = 5,5m.

Dette er bygninger med begrenset levetid og som skal kunne demonteres uten at det blir varige spor i terrenget. Det er ingen øvrige krav til utforming av bygningene men de skal i plassering og fargevalg gjøres minst mulig synlig i terrenget.

§ 3.8 Skiløyper (1420)

For skiløyper tillates rydding i 6m bredde tilpasset løypemaskin. Ved bearbeiding av terrenget skal stedegen vegetasjon tilbakeføres eller reetableres på annen måte.

§ 3.9 Nærmiljøanlegg D (1440)

Her tillates oppført båthus, utstyrsbod, brygge, treplattung, grillplasser og lignende.

Maksimal BYA = 80m² og maksimal gjennomsnittlig mønehøyde = 5m.

Det tillates fundamentering med fyllig av naturstein for å oppnå flomfri byggegrunn.

For å sikre en estetisk og naturpreget utforming kan stenfyllingene helt eller delvis tildekkes med stedegen vegetasjon og andre høvelige naturelementer.

§ 3.10 Felt A kombinert formål (1900)

I feltet kan det oppføres bygninger for servering og overnatting, utleie eller videresalg, lokaler for kurs, konferansevirksomhet og bygninger som naturlig hører til den aktuelle virksomheten. Det tillates ikke oppført bygninger nærmere enn 20m fra vannkanten.

I feltet tillates også bygging av interne adkomstveier og parkeringsareal. Det skal opparbeides 1 parkeringsplass pr. 50 m² forretningsareal og minimum 1 parkeringsplass pr. boenhet. 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.



§ 4 TEKNISK INFRASTRUKTUR OG SAMFERDSEL

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

Veier merket BR4 er 4m brede og veier merket BR5 er 5m brede. Alle nye veier har minimum 1,5m annen veigrunn på hver side.

På grøfter, skjæringer og fyllinger (annen veigrunn) skal stedegen vegetasjon tilbakeføres eller reetableres på annen måte.

Eksisterende kjerrevei mellom Teveltunet og svenskegrensen beholdes uforandret.

Avkjørselspiler angitt på kartet er indikative.

§ 4.2 G Teknisk infrastruktur (2100)

På arealene merket **G** ligger et allerede eksisterende høydebasseng for drikkevann og et tilhørende kran / pumpehus.

Maksimal BYA = 50m² og maksimal byggehøyde = 5m.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 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 eller reetableres på annen måte.

§ 5.2 Friområde (3040)

Friområder skal i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige stand. De skal være tilgjengelige for allmennheten og tiltak innenfor 20 m kantsone ned mot vassdrag tillates ikke.

§ 6 LNFR OMRÅDER

§ 6.1 Naturvernområde (5300)

Alle tiltak i naturvernområdet er søknadspliktige og det skal leveres en byggesøknad med et situasjonskart i en tjenelig målestokk før gjennomføring av tiltakene i naturvernområdet. I naturvernområdet kan det tilrettelegges for en høydepark bestående av en klatreløype med sti, hengebro, to zip-linere og to klatretraseer vest for vassdraget. Det er forbudt å bruke dette delområdet til klatrepark i perioden 15.01 – 30.06. Begge zip-linerne skal være demontert i samme periode. Høydeparken må ikke legge begrensninger på alminnelig friluftsliv i naturvernområdet. Det er særlige krav til at høydeparken skal gli mest mulig naturlig inn i landskapet. Materialer og fargevalg skal tilpasses landskapet og bruk av naturlige farger er påkrevd.

§ 6.2 Kulturminner (5600)

Innenfor planområdet er det registrert automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet med en sikringssone på 5 m. 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.

§ 7 BRUK AV VASSDRAG

§ 7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

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

