

PLANBESTEMMELSER: DETALJREGULERINGSPLAN FOR ROSTA – LILLE ROSTAVATN I MÅLSELV KOMMUNE. PLANID: 1924 2019 002

Dato: 21.10.2019

Dato for siste revisjon: *

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: *

PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for turistformål samtidig som landskap, natur og reindrift skal berøres i minst mulig grad.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsplangrense.

1. GENERELT

1.1. Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart i målestokk 1:1000, datert 18.10.2019.

1.2. Arealformål (PBL §12-5)

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål:

- 1) Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr.1)
 - a) Fritids- og turistformål (BFT)
- 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)
 - a) Kjørevei (o_SKV1 og SKV2)
 - b) Gang- og sykkelveg (SGS)
- 3) Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL §12-5, nr.5)
 - a) Friluftformål (LF)

1.3. Hensynssoner (PBL §12-6)

Følgende hensynssoner skal benyttes i planen:

- 1) Sikringssone (PBL § 11-8 a)
 - a) Frisikt (H140_1-2)
- 2) Faresone (PBL § 11-8 a)
 - a) Flomfare (H320_1-3)
 - b) Høyspenningsanlegg (H370)

- 3) Sone med angitte særlige hensyn (§11-8 c)
 - a) Bevaring naturmiljø (H560_1-3)

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

- i. Det er ikke påvist automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Dersom det under arbeidet likevel blir oppdaget gjenstander eller andre spor av kulturhistorisk betydning skal arbeidet stoppes og kulturvernmyndighetene varsles, jfr. gjeldende lover om kulturminner.
- ii. Mest mulig av opprinnelig vegetasjon skal bevares i området. Enkeltstående furugadd eller høystubber skal tas vare på så fremt det er mulig.
- iii. Det skal unngås å introdusere fremmede arter i forbindelse med arbeider i området.
- iv. Kantsonene langs Lille Rostavatn og langs bekken i planområdet skal bevares.
- v. Fellesarealene for reiselivsbygget inklusiv parkering skal tilfredsstillende alle krav til universell utforming i henhold til gjeldende forskrift. Servicebygget skal bygges på ett plan og være universelt utformet. Adkomst fra bussparkering og universelt utformet parkeringsplass og frem til servicebygget skal være universelt utformet med bl.a. akseptable stigningsforhold. Antall universelt utformede hytter skal være i samsvar med gjeldende lover og krav.
- vi. Alt av tiltak, bebyggelse og anlegg skal tilpasse landskapet på en god måte; bl.a. med hensyn til arkitektur og plassering.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1. Fritids- og turistformål (BFT)

- i. Området BFT er avsatt til fritids- og turistformål.
- ii. Innenfor område tillates det etablert opp til 40 hytter for utleie, hundegård med tilhørende bygg og anlegg, servicebygg (inneholdende blant annet restaurant og annen bevertning) med tilhørende anlegg, veksthus, ishotell, lagerfasiliteter og driftsbygg, boligrigg for ansatte, samt andre publikumsrettede anlegg, parkeringsplasser, veier, stier og anlagte uteområder som naturlig tilhørende aktiviteten og tilbudet for anlegget.
- iii. Inngrep i nærheten av bekken skal unngås. Tilslamming av bekken i forbindelse med gjennomføring av arbeider skal unngås.
- iv. Aktiviteter og opplevelser som tilbys i perioder for vår- og sommerbeite for rein skal ta hensyn til reindriften. Spesielt støyende aktiviteter skal ikke tilbys i denne perioden.
- v. Maks høyde som tillates for bygninger i BFT er 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng (bortsett for de 40 hyttene og servicebygget).
- vi. Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene for BFT dersom annen plassering ikke fremgår i bestemmelsene.
- vii. Maksimalt tillatt utnyttelse innenfor BFT er %BYA=2,5. Dette tilsvarer 4968 m².

Hytter:

- viii. Innenfor området tillates det etablert opptil 40 hytter til utleie.
- ix. Hyttene skal plasseres innenfor formåls grensen, over kote 130.

- x. Det skal ikke kjøres bil til hyttene med unntak av nødvendig nyttekjøring. Fra servicebygget skal det tilrettelegges for sti frem til hyttene.
- xi. Maksimalt tillatt høyde fra sokkel er 8 meter.

Hundegård:

- xii. Hunder i tilknytting til hundegården kan ikke oppholde seg i området i perioden reinsdyr har vår- og sommerbeite. Hundene skal være flyttet innen vårflytting av rein starter og kan komme tilbake etter at reinen er flyttet på høsten.
- xiii. Det skal etableres gode rutiner for daglig fjerning av hundeavføring.
- xiv. Hundegården kan ikke plasseres i flomsonen for bekken eller i områder hvor avrenning kan føre til forurensning av bekken.
- xv. Hundegården kan ha et areal på opptil 10 000 m²
- xvi. Maks høyde på bygninger i tilknytting til hundegården er 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- xvii. Hundegård med tilhørende bygg skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Servicebygg:

- xviii. Servicebygget skal plasseres i nærheten av adkomstveg.
- xix. Maksimum høyde over gjennomsnittlig planert terreng som tillates for servicebygget er 8 meter.
- xx. Servicebygget skal plasseres innenfor formålsgrensen, over kote 130.

Ansattbygg:

- xxi. Maks tillatt høyde på boligrigg er 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- xxii. Boligriggen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart.

Ishotell:

- xxiii. Det tillates ishotell innenfor området.
- xxiv. Høyde på ishotell kan være opptil 11 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- xxv. Fotavtrykket på ishotellet kan være opptil 1000 m². Dette inngår ikke i BYA for BFT.

Parkering:

- xxvi. Det skal legges til rette for parkeringsplasser for besøkende ved innkjøring til området. I tillegg legges det til rette for parkeringsplasser ved hybelbygget for de ansatte. Ved servicebygget skal det tilrettelegges for parkeringsplass for buss og for varelevering.
- xxvii. Det skal tilrettelegges for:
 - a. Minimum 3 parkeringsplasser for buss samt snuplass for buss innenfor BFT.
 - b. Minimum 3 universelt utformede parkeringsplasser i tilknytting til servicebygget
 - c. Minimum 1 parkeringsplass for varelevering innenfor BFT.
 - d. Minimum 30 parkeringsplasser til ansatte og besøkende. Det skal legges til rette for tilstrekkelig parkeringskapasitet innenfor BFT slik at tiltaket ikke fører til trafikkfarlige situasjoner på fylkesvegen.
- xxviii. Parkeringsarealer inngår ikke i BYA.
- xxix. Parkeringsplasser skal tilpasses terrenget og opparbeides med dekke tilpasset naturen omkring.

Tekniske anlegg:

- xxx. Trafo og andre tekniske anlegg tillates, men inngår ikke i BYA for området.
- xxxi. Vann- og avløpsanlegg inngår ikke i BYA og skal dimensjoneres og utformes etter gjeldende lover og krav.

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

3.2.1. Kjørevei (o_SKV1 og SKV2)

- i. Området o_SKV1 er avsatt til offentlig kjørevei.
- ii. Området SKV2 er avsatt til felles kjørevei.
- iii. Områdene skal utformes i henhold til gjeldende vegnormal fra Statens vegvesen.

3.2.2. Gangveg (SGS)

- iv. Området SGS er avsatt til felles gang- og sykkelveg under fylkesvegen.
- v. Området skal utformes i henhold til gjeldende vegnormal fra Statens vegvesen.

3.2.3. Annen veggrunn- tekniske anlegg

- vi. Områdene «annen veggrunn-tekniske anlegg» er avsatt til annen veggrunn- tekniske anlegg/ snødeponi, skjæring og fylling.

3.3. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL §12-5, nr.5)

3.3.1. Friluftsmål (LF)

- i. Området LF er avsatt til friluftsmål.
- ii. Strandsonen skal holdes åpen for allmenn ferdsel.
- iii. Det skal tilrettelegges for friluftsliv, med bl.a. sti og bål plass som kan brukes av allmennheten innenfor formåls grensen.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1. Sikringssone (PBL § 11-8 a)

4.1.1. Frisikt (H140_1 og H140_2)

- i. Områdene H140_1 og H140_2 er regulert til frisikt.
- ii. I områder regulert til frisiktssone tillates ikke sikthindrende vegetasjon eller innretninger. Eventuelle sikthindringer skal ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanelnivå.

4.2. Faresone (PBL § 11-8 a)

4.2.1. Flomfare (H320_1-3)

- i. Områdene H320_1, H320_2 og H320_3 er regulert til faresoner for flom.
- ii. Bygninger med personopphold samt hundegård med tilhørende bygg skal ikke plasseres innenfor faresoner for flom.

4.2.2. Høyspenningsanlegg (H370)

- i. Området H370 er regulert til faresone for høyspenningsanlegg. Ved eventuell nedgraving eller flytting følger faresonen høyspentanlegget. Størrelsen skal til enhver tid følge de gjeldende retningslinjer for byggegrenser fra linjeeier.
- ii. Bygninger med personopphold skal ikke bygges i faresonen for høyspenningsanlegg.

4.3. Sone med angitte særlige hensyn (§11-8 c)

4.3.1. Bevaring naturmiljø (H560_1-3)

- i. Områdene H560_1, H560_2 og H560_3 er regulert til soner med angitte hensyn for bevaring av naturmiljø.
- ii. Det tillates ikke inngrep og hogst innenfor hensynssonen for bevaring av naturmiljø.
- iii. Det skal ikke utføres tiltak eller plasseres ledninger innenfor hensynssonene for bevaring av naturmiljø.
- iv. Stier skal unngå områdene med hensynssoner for bevaring av naturmiljø.
- v. Det skal ikke anlegges avløpsløsninger/ infiltrasjonsanlegg like oppstrøms for hensynssonene for bevaring av naturmiljø. Det skal heller ikke gjøres omfattende inngrep som kan føre til drenering i områdene rett ovenfor hensynssonene for bevaring av naturmiljø.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

- i. Det kan ikke gis brukstillatelse for BFT før følgende anlegg er etablert:
 - a. EL-forsyning
 - b. Avfallshåndtering
 - c. Vann og avløp inkludert renseanlegg og løsning for overvann
- ii. Teknisk plan skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse gis.