

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEPLAN FAGERNESFJELLET – NARVIK KOMMUNE.



Planid: 2012-015.

Dato: 29.07.2014

Dato for siste revisjon: ~~13.05.2015~~, ~~08.07.2015~~, ~~29.02.2016~~, ~~16.03.2016~~, ~~26.04.2016~~

Dato for vedtak: 21.04.2016

§ 1. GENERELT.

1.1 Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål og hensynssoner:

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

Byggeområde

- Boligbebyggelse (B)
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Boligbebyggelse – lavblokkbebyggelse (BB)
- Fritidsbebyggelse (BFR)
- Fritids- og turistformål (BFT)
- Skianlegg (BSA)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB-B/FR)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)
- Lekeplass

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

- Veg (SV)
- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SGS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Kollektivholdeplass (SKH)
- Parkeringsplasser – generalisert (SPA)

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Grønnstruktur (G)

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

- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, basert på gårdens resursgrunnlag (L)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12)

- Naturområde (N)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Ras og skredsone (H310)
- Høgspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)
- Frisiktsone (H140)
- Andre sikringssoner (H190)
- Hensyn reindrift (H520)
- Bevaring naturmiljø (H560)

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Plankrav.

Det er ikke plankrav for feltene B1, B2, B7, BB 1-2, BF 1-19, BK1, BFT2A/B, BFT3A/B/C, BFT4A-4B, BFR24-33. For de andre byggeområdene skal det foreligge godkjent detaljplan før tomter kan skilles ut eller nybygg godkjennes. Det kan vedtas detaljplan for en del av et større felt.

Detaljplan skal vise:

- Interne veger og parkeringsløsninger. Det skal som hovedregel være hovedparkering og gjesteparkering knyttet til eller på hver tomt. I tillegg skal det knyttet til hver detaljplan gjøres konkret vurdering av behovet for mindre anlegg for felles gjesteparkering i det enkelte felt. For parkeringskrav se §2.10.
Det kan bygges interne veger til alle felt i områdeplanen. I tillegg til dette kan det bygges installasjoner for kryssende ski- og gående trafikk. Det kan bygges intern veg til den enkelte tomt.
- Areal for evt. punktfeste.
- Byggegrense for den enkelte tomt.
- Landskapsvurdering med plan for vegetasjon og landskapspleie.
- Prinsipp for eventuelle etapper i utbyggingen.
- Viktige sti- og turløyper som skal opparbeides, legges om eller bevares.
- Viktige traseer for skisportanlegg.
- Det skal settes av areal til lysløype som forbinder Tøttadalen og alpinanlegget.
- Dokumenterte kulturminner.

Bestemmelsene skal blant annet fastsette:

- Grunnmurshøyder og mønehøyder på bygg
- Forbud mot bygg på synlige pilarer
- Type bygning på de ulike tomter og felt.

Ved detaljutforming av byggeområder i detaljplan kan det foretas endringer i avgrensingene av byggeområder mot tilgrensende områder der dette er hensiktsmessig. Slik grensearrondering for byggeområder skal ikke medføre at byggeområdene samlet sett får vesentlig større areal på bekostning av tilgrensende områder.

Detaljplan skal ha en illustrasjon i plan med forventet plassering av hver enhet på tomtene, og med en konkret sone for bebyggelse for eventuelle endringer knyttet til valgt arkitektur for den enkelte hytte/bygg. Detaljplan skal suppleres med nødvendige terrengsnitt. Siluettvirkninger skal også dokumenteres.

2.2 Tekniske anlegg.

Bygninger og installasjoner skal knytte seg til fremført forsyning for strøm, vann og avløp.

Renovasjonsløsninger skal etableres gjennom offentlig eller annen felles løsning.

2.3 Hensyn til reinbeite.

Av hensyn til reindriftsinteressene skal ferdsel ut av området tilrettelegges mest mulig slik at en ikke styrer uønsket trafikk mot kjerneområdene for reindriftnæringen. Det skal ved de øvre toppstasjoner og på andre viktige punkt være skilting som redegjør for hensyn til beiteområdene og ønsket turtrafikk. Det skal være oppslagsmulighet på disse skiltene for meddelelser fra oppsyn, grunneiere eller drivere

knyttet til reinbeite samt jakt og fiske.

Reiselivsopplegg i tilknytning til anlegget som kan medføre forstyrrelser for reindrift skal avklares i forhold til reindriftsinteressene.

Ved anleggsvirksomhet i øvre deler av området skal det utvises stor aktsomhet med hensyn til rein. Anleggsarbeid bør så langt det lar seg gjøre legges til de perioder hvor reinen ikke bruker området. Om dette ikke er mulig skal det iverksettes avbøtende tiltak.

Reinbeitedistriktet må holdes løpende orientert om planlagt fremdrift av anleggsvirksomheten. Det må sendes varsel om arbeid som skal gjøres 1 år i forveien, slik at reineier kan planlegge bruken av området i forhold til anleggsvirksomhet.

2.4 Kulturminner.

Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner ved anleggsarbeidet må arbeidet straks stanses. Det skal sendes melding til Sametinget /Nordland fylkeskommune omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr 50 om kulturminner, §8, annet ledd.

2.5 Rekkefølgekrav.

2.5.1 Området skal bygges ut mht. infrastruktur etter følgende rekkefølge:

Byggetrinn 1: BF1-7, BK1, BFT2A, BFT2B

Byggetrinn 2: BF8-16, BB1-2, BFT3A, BFT3B, BFT3C, BFT4A, BFT4B, BFR24-33

Byggetrinn 3: B3-6, BF17-19, BFT5, BKB-B/FR2-3, BFR6-8, BFR10-12

Byggetrinn 4: BFR1-4, BKB-B/FR4

Byggetrinn 5: BFR5, BFR14, 15 og 18, BFR22-23

Område BFT6 vurderes ut ifra markedet, og kan bygges ut uavhengig av øvrige områder. All infrastruktur i foregående byggetrinn skal være ferdig utbygd før nytt byggetrinn kan påbegynnes.

2.5.2 Rassikrende tiltak skal være iverksatt/utført før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor området.

2.5.3 Det skal utarbeides en skriftlig avtale om heisstopp når reinen trekker gjennom området.

2.5.4 Før det gis igangsetningsløyve til BF1-19, BK1 og BB1-2 skal overvannshåndtering være avklart med ansvarlig myndighet.

2.5.5 Fordrøyningsanlegget må etableres i forkant av utbyggingen. Gjelder ikke for snøproduksjonsanlegg, utbygging av felt B1-B7 og BK1.

2.5.6 Før det gis brukstillatelse til boligene i feltene BF1-19, BK1 og BB1-2 skal lekeplassene være opparbeidet ihht. Godkjent situasjonsplan og utbyggingsplan for lekeplassene. Utbyggingsplanen skal si hvor mye av lekeplassene som må være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boligene i det enkelte felt. Det skal være det enkelte boligfeltet som styrer størrelsen på lekearealet som må opparbeides. Utbyggingsplanen skal sikre at eksisterende lek kan foregå uberørt, så langt det er mulig, ved utvidelse av lekeområdene.

2.5.7 Før det gis brukstillatelse til boligene i feltene BF1-7 og BK1 skal trafikksikkerhetstiltak gjennomføres på eksisterende veger. Dette gjelder utbedring av krysset Skistua – Fjellheim / Reinroseveien i henhold til reguleringsplanen og stenging av avkjørsel fra BFT 1 til Skistua. I tillegg skal det gjennomføres trafikksikkerhetstiltak ved skole / barnehage i Skistua i samråd med Narvik kommune.

2.5.8 Før det gis brukstillatelse til boligene i feltene BF8-19 og BB1-2 skal krysset Skistua – Mårveien utbedres i henhold til reguleringsplanen.

- 2.5.9 Det skal utarbeides en flomskredrapport før vedtak av planforslaget. Eventuelle begrensninger og/eller tiltak skal innarbeides i planforslaget. Flomskredrapporten skal være framlagt for NVE før vedtak.
- 2.5.10 SKV4 skal være bygget i full bredde før SPA1 tas i bruk.
- 2.5.11 Overvannsledning skal være ferdigstilt før det gis tillatelse til å føre opp bygninger i planområdet.

2.6 Byggesøknad.

Før det blir gitt rammetillatelse/byggetillatelse skal det legges fram og godkjennes:

- Parkeringsplasser, garasjer, varelevering og anlegg for avfallshåndtering.
- Der det er planlagt nye boliger skal det legges fram en plan som viser hvordan sandlekeplass og nærlekeplass er tenkt løst.
- Om siluettvirkning ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan skal dette dokumenteres.
- Dokumentasjon som sikrer håndtering av overvann (takvann, overflatevann og drenevann)

2.7 Støy

Før behandling av hver detaljregulering skal det foreligge en støyfaglig vurdering som dokumenterer tilfredsstillende støyforhold i henhold til Forskrift T 1442- 2012.

2.8 Bygningers plassering.

Bygninger, adkomst og parkering som er tegnet inn på plankartet er illustrasjon. Endelig plassering blir gjort i bygningssøknaden. Bebyggelse i skrånende terreng skal som hovedregel følge terrenget.

2.9 Terrengbehandling og ubebyggt areal.

Det skal vektlegges i detaljplaner at terrenget i størst mulig grad skal beholde opprinnelig form og vegetasjon utenfor bygningskroppene. Dette må spesielt vektlegges i områder hvor bygninger blir visuelt eksponert. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt skal så langt det er mulig revegeteres med stedegen vegetasjon. Ny bunnvegetasjon skal harmonere med eksisterende vegetasjon. I vinterhalvåret skal det være fri ferdsel og åpne skiløyper gjennom byggeområder. I sommerhalvåret skal turstier ha fri ferdsel gjennom byggeområder. Innenfor områdene regulert til skianlegg og grøntstruktur kan det etableres arealer tilpasset ulike sommer- og vinteraktiviteter.

2.10 Parkering.

Følgende nøkler for utregning av parkeringsbehov skal benyttes:

- w 1.0 p-pl for hybel/boenhet under 30 m².
- w 1,75 p-plass for boenhet mellom 30 m² og 60 m². 2 p-pl for boenhet over 60 m².
- w 1 p-pl pr. 50 m² for næringsareal.
- w 1 p-pl pr. 100 m² for lager.

2.11 Strøm/vann/avløp.

Det skal foreligge godkjent vann- og avløpsplan før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse. Alle typer nye kabler skal legges i bakken.

2.12 Energi og miljø.

Innenfor planområdet skal miljø, ENØK-tiltak og alternative energikilder være ivarettatt ifht TEK10 og fremtidige forskriftskrav. Fremføring av utendørs kabel for elektrisitet og informasjonsteknologi skal i all hovedsak skje uten bruk av lufttrekk. Unntaket her er fjellanleggets egne installasjoner eller eksisterende luftspenn.

2.13 Tilgjengelighet.

For alle deler av planen skal det tilstrebes innpassing av begrepet universell utforming. Det skal således være allment tilrettelagte forbindelser mellom hovedinngang(er) og alle plan med inngang til boenheter, til parkeringsetasjer og ellers til arealer med publikumsrettete funksjoner og daglige arbeidsoppgaver. Grøntområde skal fungere som likeverdig rekreasjons- og lekeområde for alle brukere som langt det lar seg gjøre ifht. terrengets beskaffenhet. Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at apparat og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

2.14 Tilpasning til barn og unge

All aktivitet i skianlegget vil i større grad tilpasses barnefamilier. Man vil tilpasse traseene for alpint slik at disse i større grad er tilrettelagt for barnefamilier generelt og barn spesielt.

I tillegg skal man bidra til en forbedring av eksisterende tur- og langrenstraseer i Kobberstadløypa og i Tøttadalen. Man vil tilstrebe å opprettholde og utvikle skipark på vinter og sykkelpark på sommeren.

I nytt sentrumsområde vil det bli etablert leke- og aktivitetsområder som er tilpasset årstidene. I tillegg vil det etableres internveier i området for gående, slik at dette blir et trafiksikkert område.

Når det gjelder lekeområder for fastboende, vises det til bestemmelsenes pkt. 3.10. Trafikksikkerhet er også hensyntatt i planen.

Målet er at området skal være det best tilpassede lekeområdet for barn og unge i regionen.

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)

3.1 Felles bestemmelser for byggeområder - B, BFR, BFT, BKB-B/FR

I felt B1 – B6 skal det oppføres bygninger med formål boliger.

I felt BFR1 – BFR12, BFR14, BFR15, BFR18, BFR22 og BFR23 skal det oppføres bygninger med formål fritidsboliger.

I felt BFT1 skal det oppføres bygninger med formål næring og service knyttet til aktiviteter innenfor planområdet.

I felt BFT5 skal det oppføres utleieenheter til fritidsformål.

I felt BFT6 skal det oppføres enheter for fritidsbebyggelse, utleieenheter og bevertning samt heistekniske bygninger.

I felt BKB-B/FR skal det oppføres bygninger med formål bolig og fritidsbolig. Antall enheter for bolig skal ikke overstige 10 boenheter i hvert av feltene. I detaljplanen

skal boenheter for bolig reguleres i eget område. Formålet med fast bosetning innenfor området er for å sikre helårs tilstedeværelse, samt sikre boliger for personale og drivere i området. Slike bygninger skal ha mulighet for etablering av utleieenhet.

Fritidsboliger i BFR-områdene kan være selveiende eller for utleie. Utbygger eller annet selskap kan tilby alle hytte- og leilighetseiere å inngå i et eller flere systemer for utleie av boenhetene.

I de ulike byggeområde B, BFR, BFT 5/6 og BKB-B/FR kan boenheter oppføres enkeltvis, gruppert i tun eller i rekketun-struktur.

I område B, BFR og BFT5/6 kan det oppføres anneks/uthus/skibod og carport/garasje.

I område BFT6 skal garasje og uteboder samles i fellesbygg eller parkeringskjeller.

I område BFR3 - BFR5 skal det legges vekt på lokalisering og linjeføring med tanke på landskapsbilde.

I område BFR1 – BFR4 skal Kobberstadløypa sikres trase ifbm. detaljplaner.

3.2 Bygningers utforming og materialbruk.

Byggene skal planlegges og utformes med hensyn til stedets kvaliteter, terreng, sol – og utsiktsforhold. Innenfor delområder skal det være et enhetlig arkitektonisk uttrykk.

I fasaden på bygningene skal det, i tillegg til konstruksjonsmaterialet (for eksempel betong, stål) benyttes naturmaterialer som tre og/eller naturstein.

Taktekking skal holdes i naturmateriale (torv, tre, skifer) eller andre byggematerialer i matt svart eller gråtoner.

I detaljplanen skal det fastsettes bestemmelser for grunnmurshøyder. Det tillates ikke bygg på synlige pilarer. Bygningers høyder skal fastsettes i detaljplan, og det skal søkes å oppnå en samhörighet mellom bygninger innad i felt. Høyde på bygning skal også avpasses utfra visuell dominans i feltet og for bakenforliggende bebyggelse. Detaljplan skal fastsette endelig maksimal mønehøyde for de ulike feltene. Detaljplan skal fastsette plassering av frittstående bygninger, bygninger i rekke eller terrasserte bygninger.

3.2.1 Etasjeantall.

Felt B:	2 etasjer
Felt BFR:	2 etasjer
Felt BFT 1, 4-6:	2 etasjer
Felt BFT 2-3:	3 etasjer
Felt BKB-B/FR:	2 etasjer

Bygninger kan i tillegg ha innredet under- og loftsetasje. I områder med hellende terreng kan bygninger ha underetasje for å få en bedre tilpasning til terrenget, og dermed unngå store fyllinger. Der terrenget tillater det kan det bebygges med terrasserte bygninger. Velges slike løsninger for leilighetsbygg skal denne type bygg samles i egne soner, og ikke blandes inn mellom frittstående bygningskropper.

3.3 Utnyttingsgrad

Utnyttingsgraden for de ulike områdene er:

Felt B: BYA=45%

Felt BFR: BYA=30%

Felt BFT 1: BYA=40%

Felt BFT 2-3: BYA=40%

Felt BFT 4-5: BYA=40%

Felt BFT 6: BYA=25%

Felt BKB-B/FR: BYA=30%

Utvendig trafikk- og parkeringsareal skal ikke inngå i BYA for bygninger.

3.4 Annet.

Det kan ikke settes opp gjerde eller vindmøller på fritidstomter.

Parabolantenner skal ikke monteres over gesims.

Terrenget skal i størst mulig grad beholde opprinnelig form og vegetasjon utenfor bygningskroppene.

3.5 Skianlegg – BSA

Område for skiheis/gondol, løyper, turstier, sykkelstier, sykkelparker, aktivitetsområder, skianlegg, hoppanlegg, friluftsområde, anlegg for kommunalteknikk og andre traseer.

I området kan det oppføres skiheiser med tilhørende bygninger. I forbindelse med heisanleggene skal det kunne oppføres nødvendige servicebygg med servering.

Vegetasjon kan ryddes i alpintraseer og terrengarbeider kan utføres for å oppnå ønskede løypekvaliteter. Etter terrengarbeid skal det tilsås med lokalt tilpassede arter for å sikre et godt visuelt uttrykk.

Det kan settes opp lysanlegg for løyper.

Det kan settes opp sikringstiltak for alpinløyper i form av gjerde eller annet stengsel.

Det kan settes opp snø- og vindskjermer.

Det kan settes opp anlegg for snøproduksjon. Støy fra snøproduksjon og drift av anleggene skal ikke kunne danne grunnlag for støydempende tiltak mot bebyggelse og oppholdsareal.

Det skal innenfor planområdet kunne etableres nye trekk og stolheiser/gondoler i anlegget foruten de som er vist i plankartet. Ved bygging skal disse omsøkes iht. PBL.

3.6 Felles bestemmelser for boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – BF 1-19 og B7, konsentrert småhusbebyggelse – BK1 og boligbebyggelse – lavblokkbebyggelse – BB 1-2

Ved behandling av byggemelding skal bygningsmyndighetene ha for øye at bebyggelsen får god form og materialbehandling og at tomten får en god fysisk landskapstilpasning. Hensynet til miljø og estetikk skal vies spesiell oppmerksomhet.

I fasaden på bygningene skal det, i tillegg til konstruksjonsmaterialet som for eksempel betong og stål, benyttes naturmaterialer som tre og/eller naturstein.

Taktekking skal holdes i naturmateriale som torv, tre, skifer eller andre byggematerialer i matt svart eller gråtoner. Det tillates ikke bygg på synlige pilerer.

Bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Bygningsmyndighetene godkjenner i hvert tilfelle plassering av bygningene.

Balkonger tillates oppført med dybde inntil 3.5 meter. Det tillates å anlegge uteoppholdsplasser på taket til boligbebyggelse med flatt tak og på garasjetak hvis det arkitektonisk er naturlig med resten av bebyggelsen på tomten. Uteoppholdsareal på tak kan gjerdes inn med åpent/ transparent rekkverk.

Der terrenget gjør det mulig tillates flere underetasjer.

Parkering skal ivaretas på egen tomt og i henhold til bestemmelsens § 2.10.

Renovasjon skal løses på egen tomt. For område BF19, T67-76, skal det etableres felles renovasjon i område BRE

Regulert tomtegrense kan justeres hvis det er behov på grunn av terrengtilpassing. Tomtejustering skal vises på situasjonsplan og godkjennes av kommunen.

Det tillates at to tomter slås sammen i område BF 1- 19, % BYA =45 % etter sammenslåing for hele tomten.

Støy for ny bebyggelse skal ivaretas i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer i T-1442. Vinduer, ytterdører og veggkonstruksjoner må være utformet slik at innendørs støyekvivalent nivå er mindre enn 30 dBA i oppholds- og soverom. Det vises til NS 8175. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L_{5AF} 70 dB. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt med de krav til luftskifte/ ventilasjon som følger av teknisk forskrift.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt med infiltrasjon i terrenget.

Det tillates at veg- fyllinger og skjæringer ligger innover tomtene. Ved opparbeidelse av tomtene må eventuelle fyllinger og skjæringer hensyn tas. Bratte skjæringer og fyllinger skal sikres med gjerde. Fyllinger skal tilsås og beplantes, eventuelt anlegges som støttemur.

Følgende boligfelt skal ha universell utforming:

BF 1, T 1-2.

BF 3, T8-14

BF 4, T15-17

BF 5, T 23

BF 8, T 28-32

BF 9, T 33-35

BF 10, T 51

BF 13, T 44

BF 14, T 45-50

BF 17, T 71

BF 18, T 72-73

BF 19, T74

Boenhetene i BB1 og BB2 med atkomst direkte fra gateplan skal gis universell utforming.

3.7 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – BF 1-19 og B7

Det tillates oppført småhusbebyggelse, eneboliger eller vertikalt- eller horisontaldelt tomannsbolig med tilhørende anlegg. Tillatt bebygd areal inklusiv garasje og boder må ikke overskride 45 % av tomtas areal, % BYA = 45 %. Utvendig trafikk- og parkeringsareal inngår ikke i %BYA.

Minste uteoppholdsareal per boenhet, MUA = 150 m². Ikke overbygd del av terrasser kan regnes som uteoppholdsareal.

Det tillates etablert utleieenhet i boligene.

Garasjer skal være tilpasset hovedhuset i material og farge. Garasjer kan bygges frittstående eller mot hovedhus. Garasjer kan plasseres med innkjøring parallelt med vei i en avstand fra regulert annen veggrunn, på minimum 1 meter. Garasjer med innkjøring mot vei, må plasseres minimum 5 meter fra regulert annen veggrunn. Hvis

det foreligger avtale mellom naboer kan det bygges garasjer i tomtegrensen eller annen avtalt avstand.

På bygg med flatt tak tillates det å bygge overbygd atkomst til taket på 10 m². Overbygget kan overstige maksimal gesimshøyde med 3 meter. For bygg med pulttak er det maksimal mønehøyde som gjelder for topp tak. På bygg med flatt tak tillates det parapet på 0.5 meter over maksimal gesimshøyde. For bygg som ligger lavt i terrenget tillates det pulttak inntil 15 grader og saltak inntil 30 grader.

For område BF1, BF5 – T23 og BF6 – T22 tillates maksimal gesimshøyde 3,2 meter og maksimal mønehøyde 4,5 meter målt over atkomstvegens høyde målt midt på tomte. Det tillates bygd 1 etasje med underetasje. Bebyggelsen kan ha flatt tak, pulttak med inntil 8 grader eller saltak på inntil 15 grader.

For område BF7 tillates maksimal gesimshøyde 7,7 meter og maksimal mønehøyde 9,5 meter målt over atkomstvegens høyde målt midt på tomte. Bebyggelsen skal minimum ha 1 underetasje i tillegg til 1 etasje. Bebyggelsen kan ha flatt tak, pulttak med inntil 8 grader eller saltak på inntil 15 grader.

For område BF3 og BF4 tillates maksimal gesimshøyde 3,2 meter og maksimal mønehøyde 4,5 meter målt over atkomstvegens høyde målt midt på tomte. Bebyggelsen skal minimum ha 1 underetasje i tillegg til 1 etasje. Bebyggelsen kan ha flatt tak, pulttak med inntil 8 grader eller saltak på inntil 15 grader.

For område BF2, BF10 - T36, BF11, BF12, BF15 og BF16 tillates maksimal gesimshøyde 9,20 meter og maksimal mønehøyde 13 meter målt over atkomstvegens høyde målt midt på tomte. Bebyggelsen skal minimum ha 1 underetasje i tillegg til 1 etasje. Det tillates flatt tak, pulttak med inntil 15 grader eller saltak inntil 30 grader. Ved saltak tillates innredet loft og takoppløft på 30 % av taket. Ved flatt tak tillates det at det lages atkomst til taket, med samme høyde som tillatt mønehøyde, på 30 m².

For område BF8, BF9, BF10 - T51, BF13 og BF14 tillates maksimal gesimshøyde 3,20 meter og maksimal mønehøyde 6 meter målt over atkomstvegens høyde målt midt på tomte. Bebyggelsen skal minimum ha 1 underetasje i tillegg til 1 etasje. Det tillates flatt tak, pulttak med inntil 15 grader eller saltak inntil 30 grader. Ved saltak tillates innredet loft og takoppløft på 30 % av taket. Ved flatt tak tillates det at det lages atkomst til taket, med samme høyde som tillatt mønehøyde, på 30 m².

For område BF5 – T18 og 19 og BF6 – T20 og 21 tillates maksimal gesimshøyde 7,7 meter og maksimal mønehøyde 9,0 meter målt over atkomstvegens høyde målt midt på tomte. Bebyggelsen skal minimum ha 1 underetasje i tillegg til 1 etasje. Det tillates flatt tak, pulttak med inntil 8 grader eller saltak på inntil 15 grader.

For område BF17 – 19 er tillatt gesimshøyde og mønehøyde gitt ved kotehøyde for den enkelte tomt. Det tillates underetasjer der terrenget på tomten tilsier at det er mulig. Følgende byggehøyder gjelder:

T67 maksimal gesimshøyde er kote 211,3 og maksimal mønehøyde er kote 212,7

T68 maksimal gesimshøyde er kote 209,0 og maksimal mønehøyde er kote 210,5

T69 maksimal gesimshøyde er kote 203,3 og maksimal mønehøyde er kote 206,0.

T70 maksimal gesimshøyde er kote 203,5 og maksimal mønehøyde er kote 206,5

T71 maksimal gesimshøyde er kote 197,0 og maksimal mønehøyde er kote 200,5
T72 maksimal gesimshøyde er kote 198 og maksimal mønehøyde er kote 201,5
T73 maksimal gesimshøyde er kote 202 og maksimal mønehøyde er kote 205
T74 maksimal gesimshøyde er kote 199,5 og maksimal mønehøyde er kote 200,8
T 75 maksimal gesimshøyde er kote 202,5 og maksimal mønehøyde er kote 203,8
T76 maksimal gesimshøyde er kote 203,0 og maksimal mønehøyde er kote 206,0

For tomtene T67, T68 og T75 tillates det oppført 2 etasjer og underetasje.
Bebyggelsen kan ha flatt tak, pulttak med inntil 8 grader eller saltak på inntil 15 grader. Hvis bebyggelsen er 1 etasje tillates pulttak med inntil 15 grader eller saltak på inntil 30 grader. Da tillates innredet loft og takoppløft på 30 % av taket.

For tomtene T69, T70 og T76 tillates det oppført 1 etasje og underetasje.
Bebyggelsen kan ha flatt tak, pulttak med inntil 15 grader eller saltak på inntil 30 grader. Ved saltak tillates innredet loft og takoppløft på 30 % av taket. Ved flatt tak tillates det at det lages atkomst til taket, med samme høyde som tillatt mønehøyde, på 30 m².

For tomtene T71, T72 og T73 tillates det oppført 1 etasje og underetasje.
Bebyggelsen kan ha flatt tak, pulttak med inntil 15 grader eller saltak på inntil 30 grader. Ved saltak tillates innredet loft og takoppløft på 30 % av taket. Ved flatt tak tillates 2 etasjer og maksimal gesimshøyde kote 200,0 for T 71, kote 201,0 for T72 og kote 204,5 for T73.

For tomte T74 tillates oppført 1 etasje og underetasje. Bebyggelsen kan ha flatt tak, pulttak med inntil 8 grader eller saltak på inntil 15 grader.

For område B7 tillates oppført 2 etasjer og underetasje. Bebyggelsen kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Tillatt maksimal gesimshøyde ved flatt tak 6,5 meter, pulttak er 8 meter og saltak 5,5 meter. Maksimal mønehøyde for saltak 8 meter. Alle mål er målt over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Innenfor område BF 11,12,15 og 16 tillates det at 2 eller 3 tomter slås sammen og man kan bygge kjedehus og/eller rekkehus med inntil henholdsvis 4 og 6 boliger. Byggehøyde, etasjer, % BYA er lik. Minste uteoppholdsareal per boenhet, MUA = 100 m². Ikke overbygd del av terrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Garasjer kan plasseres mellom byggene.

3.8 Boligbebyggelse – konsentrert boligbebyggelse - BK1

I område BK1 tillates det kjedehus og/ eller rekkehus med inntil 6 boliger.

Tillatt bebygd areal inklusiv garasje og boder må ikke overskride 60 % av tomtas areal, % BYA = 60 %. Utvendig trafikk- og parkeringsareal inngår ikke i %BYA.

Minste uteoppholdsareal per boenhet, MUA = 100 m². Ikke overbygd del av terrasser kan regnes som uteoppholdsareal.

Garasjer kan plasseres mellom byggene.

For område BK1 gjelder følgende byggehøyder:

Det tillates maksimal gesimshøyde 8,0 meter og maksimal mønehøyde 9,2 meter målt over atkomstvegens høyde målt midt på tomta. Bebyggelsen skal minimum ha 1 underetasje i tillegg til 1 etasje. Bebyggelsen kan ha flatt tak, pulttak med inntil 8 grader eller saltak på inntil 15 grader.

Det kan bygges frittliggende småhusbebyggelse i område. Bebyggelsen skal da deles inn i henhold til regulert tomtegrense. Byggehøyde og etasjer er lik. For % BYA, MUA og garasje gjelder § 3.7.

3.9 Boligbebyggelse – lavblokkbebyggelse – BB 1-2

I område BB1 og BB2 tillates det lavblokkbebyggelse med inntil 12 boenheter i område BB 1 og 12 boenheter i område BB 2. Bebyggelsen kan ha 2 etasjer med underetasje og innredet loft. Det tillates flatt tak, pulttak med inntil 15 grader eller saltak inntil 30 grader. Ved saltak tillates innredet loft og takoppløft på 40 % av taket. Bebyggelsen skal trappes ned i henhold til plankartets tomteinndeling.

For område BB1-2 kan det etableres felles parkeringsanlegg i underetasjen eller ved siden av bygget. Taket på et eventuelt parkeringsanlegg ved siden av bygget kan brukes som uteoppholdsareal og lekeareal.

Tillatt bebygd areal inklusiv garasje og boder må ikke overskride 60 % av tomtas areal, % BYA = 60 %. Utvendig trafikk-, parkeringsareal og parkeringsanlegg der taket brukes som uteoppholdsareal inngår ikke i %BYA.

Minste uteoppholdsareal per boenhet, MUA = 50 m². Ikke overbygd del av terrasser og tak på eventuelt parkeringsanlegg kan regnes som uteoppholdsareal.

Innenfor feltene BB1 og BB2 skal det opparbeides lekeplass ved inngang på minimum 100 m². Lekeplassen skal opparbeides i henhold til godkjent situasjonsplan som skal vise plassering av lekeutstyr og eventuelle tiltak i terrenget. Lekeplassen skal skjermes mot trafikkarealer og være universelt utformet.

For område BB1 gjelder følgende byggehøyder:

T61 maksimal mønehøyde er kote 233,0 og maksimal gesimshøyde er kote 230,5
T62 maksimal mønehøyde er kote 230,0 og maksimal gesimshøyde er kote 227,5
T63 maksimal mønehøyde er kote 227,0 og maksimal gesimshøyde er kote 224,5

For område BB2 gjelder følgende byggehøyder:

T64 maksimal mønehøyde er kote 224,0 og maksimal gesimshøyde er kote 221,5
T65 maksimal mønehøyde er kote 221,0 og maksimal gesimshøyde er kote 218,5
T66 maksimal mønehøyde er kote 218,0 og maksimal gesimshøyde er kote 215,5

Det kan bygges frittliggende småhusbebyggelse i område. Bebyggelsen skal da deles inn i henhold til regulert tomtegrense. Byggehøyde og etasjer er lik. For % BYA, MUA og garasje gjelder § 3.7.

Det kan bygges kjedehus og/eller rekkehus med inntil 6 boliger i BB1 og 6 boliger i BB2. Byggehøyde, etasjer, % BYA er lik. Minste uteoppholdsareal per boenhet, MUA = 100 m². Ikke overbygd del av terrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Garasjer kan plasseres mellom byggene.

Ved frittliggende småhusbebyggelse eller kjede-, rekkehus er det ikke krav om opparbeidelse av lekeplass.

3.10

Lekeplass

Område avsatt til lek er felles for BF 1-19, BK1 og BB 1-2. Ansvar for drift og vedlikehold av lekeplassen er pålagt huseierne i BF 1-19, BK1 og BB 1-2.

Lekeplassene skal utformes og anlegges slik at den kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider. Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for utforming av lekeplassene. Lekeplassene skal opparbeides i henhold til godkjent situasjonsplan i målestokk 1:500, som skal vise plassering av lekeutstyr, utemøbler og tiltak i terrenget. Det tillates oppført mindre bygg til lek i området. Lekeplassen skal skjermes mot trafikkarealer og skal sikres med egnet gjerde der det er nødvendig. Gjerdets plassering og utforming skal godkjennes sammen med situasjonsplanen for lekeplassen.

Det tillates nedgravning av teknisk infrastruktur i området.

3.11

Renovasjonsanlegg - BRE

Renovasjonsanlegget er felles for BF17-19, T67-76, og fritidsbebyggelsen H 1-58. Det tillates etablert trafo-stasjon og kommunalteknisk anlegg/bygg for vann i området.

3.12

Øvrig kommunalteknisk anlegg – BKT 1-7

I område BKT 1 kan det etableres kommunalteknisk anlegg og bygg for håndtering av overvann, vann og avløp.

Område BKT 2 er eksisterende kommunalteknisk anlegg og bygg.

Område BKT 3 er eksisterende trafo stasjon.

I område BKT 4 kan det etableres trafo stasjon for boligfeltene og utbyggingen i forbindelse med Narvikfjellet.

I området BKT 5-7 kan det etableres kommunalteknisk anlegg og bygg for håndtering av vann.

3.13 Felles for BFT 2A og BFT 3A

Det kan oppføres boenheter til fritidsformål.

Tillatt bebygd areal må ikke overskride 40 % av tomtas areal, % BYA = 40 %.

Utvendig trafikk- og parkeringsareal inngår ikke i %BYA.

Områdene kan inneholde mindre, frittstående boenheter som illustrert på plankart. Det kan oppføres anneks/uthus/skibod og carport/garasje. Det tillates ikke oppført terrasserte bygninger.

Balkonger tillates oppført med dybde inntil 2,5 meter.

Der terrenget gjør det mulig tillates underetasje.

Parkering skal ivaretas nær boenhet eller på felles parkeringsplass. Antall skal være i henhold til bestemmelsens § 2.10.

Renovasjon skal løses innenfor området.

Støy for ny bebyggelse skal ivaretas i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer i T-1442. Vinduer, ytterdører og veggkonstruksjoner må være utformet slik at innendørs støyekvivalent nivå er mindre enn 30 dBA i oppholds- og soverom. Det vises til NS 8175. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L_{5AF} 70 dB. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt med de krav til luftskifte/ ventilasjon som følger av teknisk forskrift.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt med infiltrasjon i terrenget.

Det tillates at vegfyllinger og -skjæringer ligger innover tomtene. Ved opparbeidelse av tomtene må eventuelle fyllinger og skjæringer hensyn tas. Bratte skjæringer og fyllinger skal sikres med gjerde. Fyllinger skal tilsås og beplantes, eventuelt anlegges som støttemur.

Bygningenes utforming og materialbruk

Byggene skal utformes med hensyn på stedets kvaliteter, terreng, sol og utsiktsforhold. Det arkitektoniske uttrykket skal være enhetlig, hvor det brukes samme materialer i alle hyttene i planområdet. I tillegg til konstruksjonsmaterialet (for eksempel betong, stål), skal det benyttes naturmaterialer som tre og/eller naturstein. Fasader og tak skal holdes i mørke jord- og steinfarger. Taktekking skal holdes i naturmaterialer (torv, tre, skifer) eller i matt svart eller gråtoner. Ved søknad om byggetillatelse skal fargevalg opplyses.

Det tillates ikke bygg på synlige pilarer. Maksimal grunnmurshøyde settes til 1 m. Maksimal mønehøyde fastsettes til 9,0 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Terrengtilpassing

Bebyggelse i skrånende terreng, skal følge lengderetningen i terrenget. Terrenget utenfor bygningskroppene skal i størst mulig grad beholde opprinnelig form.

Vegetasjon rundt byggetomten som fjernes, skal tilbakeføres. Underetasje kan inngå som del av terrengtilpassningen dersom man kan unngå større fyllinger på denne måten.

Annet

Det kan ikke settes opp gjerde, vindmøller og flaggstand på fritidstomter.

Parabolantenner skal ikke monteres over gesims.

3.14 Felles for BFT 2B

I området kan det oppføres bygninger med formål forretning, næring, service, fritidsbolig og heistekniske anlegg med tilhørende bygninger. Bygninger vist på plankart er illustrerende og ikke bindende.

Tillatt bebygd areal må ikke overskride 40 % av tomtas areal, % BYA = 40 %.

Utvendig trafikk- og parkeringsareal inngår ikke i %BYA.

Ved prosjektering er det viktig at det etableres torgkvaliteter i sonen mellom bygninger og alpinområder.

Der terrenget gjør det mulig tillates underetasje.

Parkering skal ivaretas nær boenhet eller på felles parkeringsplass. Antall skal være i henhold til bestemmelsens § 2.10.

Renovasjon skal løses innenfor området.

Støy for ny bebyggelse skal ivaretas i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer i T-1442. Vinduer, ytterdører og veggkonstruksjoner må være utformet slik at innendørs støyekvivalent nivå er mindre enn 30 dBA i oppholds- og soverom. Det vises til NS 8175. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L_{5AF} 70 dB. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt med de krav til luftskifte/ ventilasjon som følger av teknisk forskrift.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt med infiltrasjon i terrenget.

Det tillates at vegfyllinger og -skjæringer ligger innover tomtene. Ved opparbeidelse av tomtene må eventuelle fyllinger og skjæringer hensyn tas. Bratte skjæringer og fyllinger skal sikres med gjerde. Fyllinger skal tilsås og beplantes, eventuelt anlegges som støttemur.

Bygningenes utforming og materialbruk

Byggene skal utformes med hensyn på stedets kvaliteter, terreng, sol og utsiktsforhold. Det arkitektoniske uttrykket skal være enhetlig, hvor det brukes samme materialer i alle hyttene i planområdet. I tillegg til konstruksjonsmaterialet (for eksempel betong, stål), skal det benyttes naturmaterialer som tre og/eller naturstein. Fasader og tak skal holdes i mørke jord- og steinfarger. Taktekking skal holdes i naturmaterialer (torv, tre, skifer) eller i matt svart eller gråtoner. Ved søknad om byggetillatelse skal fargevalg opplyses.

Det tillates ikke bygg på synlige pilarer. Maksimal grunnmurshøyde settes til 1 m. Maksimal mønehøyde fastsettes til 16,0 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Terrengtilpassing

Bebyggelse i skrånende terreng, skal følge lengderetningen i terrenget. Terrenget utenfor bygningskroppene skal i størst mulig grad beholde opprinnelig form.

Vegetasjon rundt byggetomten som fjernes, skal tilbakeføres. Underetasje kan inngå som del av terrengtilpassningen dersom man kan unngå større fyllinger på denne måten.

Annet

Det kan ikke settes opp gjerde, vindmøller og flaggstand på fritidstomter.

Parabolantenner skal ikke monteres over gesims.

3.15 Felles for BFT 3B og BFT 3C.

Det kan oppføres boenheter til fritidsformål. Områdene kan inneholde boenheter i rekke som illustrert på plankart. Det kan oppføres anneks/uthus/skibod og carport/garasje.

Tillatt bebygd areal må ikke overskride 40 % av tomtas areal, % BYA = 40 %.

Utvendig trafikk- og parkeringsareal inngår ikke i %BYA.

Balkonger tillates oppført med dybde inntil 2,5 meter.

Der terrenget gjør det mulig tillates underetasje.

Parkering skal ivaretas nær boenhet eller på felles parkeringsplass. Antall skal være i henhold til bestemmelsens § 2.10.

Renovasjon skal løses innenfor området.

Støy for ny bebyggelse skal ivaretas i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer i T-1442. Vinduer, ytterdører og veggkonstruksjoner må være utformet slik at innendørs støyekvivalent nivå er mindre enn 30 dBA i oppholds- og soverom. Det vises til NS 8175. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L_{5AF} 70 dB. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt med de krav til luftskifte/ ventilasjon som følger av teknisk forskrift.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt med infiltrasjon i terrenget.

Det tillates at vegfyllinger og -skjæringer ligger innover tomtene. Ved opparbeidelse av tomtene må eventuelle fyllinger og skjæringer hensyn tas. Bratte skjæringer og fyllinger skal sikres med gjerde. Fyllinger skal tilsås og beplantes, eventuelt anlegges som støttemur.

Bygningenes utforming og materialbruk

Byggene skal utformes med hensyn på stedets kvaliteter, terreng, sol og utsiktsforhold. Det arkitektoniske uttrykket skal være enhetlig, hvor det brukes samme materialer i alle hyttene i planområdet. I tillegg til konstruksjonsmaterialet (for eksempel betong, stål), skal det benyttes naturmaterialer som tre og/eller naturstein. Fasader og tak skal holdes i mørke jord- og steinfarger. Taktekking skal holdes i naturmaterialer (torv, tre, skifer) eller i matt svart eller gråtoner. Ved søknad om byggetillatelse skal fargevalg opplyses.

Det tillates ikke bygg på synlige pilarer. Maksimal grunnmurshøyde settes til 1 m. Maksimal byggehøyde fastsettes til 12,5 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Terrengtilpassing

Bebyggelse i skrånende terreng, skal følge lengderetningen i terrenget. Terrenget utenfor bygningskroppene skal i størst mulig grad beholde opprinnelig form.

Vegetasjon rundt byggetomten som fjernes, skal tilbakeføres. Underetasje kan inngå som del av terrengtilpassningen dersom man kan unngå større fyllinger på denne måten.

Annet

Det kan ikke settes opp gjerde, vindmøller og flaggstand på fritidstomter.

Parabolantenner skal ikke monteres over gesims.

3.16 Felles for BFT 4A og BFT 4B

Det kan oppføres boenheter til fritidsformål og camping. Det kan oppføres anneks/uthus/ skibod og carport/garasje. Det tillates ikke oppført terrasserte bygninger. Tillatt bebygd areal må ikke overskride 40 % av tomtas areal, % BYA = 40 %.

Utvendig trafikk- og parkeringsareal inngår ikke i %BYA.

Balkonger tillates oppført med dybde inntil 3 meter.

Der terrenget gjør det mulig tillates underetasje.

Parkering skal ivaretas på egen tomt og i henhold til bestemmelsens § 2.10.

Renovasjon skal løses på egen tomt.

Regulert tomtegrense kan justeres hvis det er behov på grunn av terrengtilpassing.

Tomtejustering skal vises på situasjonsplan og godkjennes av kommunen.

Støy for ny bebyggelse skal ivaretas i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer i T-1442. Vinduer, ytterdører og veggkonstruksjoner må være utformet slik at innendørs støyekvivalent nivå er mindre enn 30 dBA i oppholds- og soverom. Det vises til NS 8175. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L_{5AF} 70 dB. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt med de krav til luftskifte/ ventilasjon som følger av teknisk forskrift.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt med infiltrasjon i terrenget.

Det tillates at vegfyllinger og -skjæringer ligger innover tomtene. Ved opparbeidelse av tomtene må eventuelle fyllinger og skjæringer hensyn tas. Bratte skjæringer og fyllinger skal sikres med gjerde. Fyllinger skal tilsås og beplantes, eventuelt anlegges som støttemur.

Bygningenes utforming og materialbruk

Byggene skal utformes med hensyn på stedets kvaliteter, terreng, sol og utsiktsforhold. Det arkitektoniske uttrykket skal være enhetlig, hvor det brukes samme materialer i alle hyttene i planområdet. I tillegg til konstruksjonsmaterialet (for eksempel betong, stål), skal det benyttes naturmaterialer som tre og/eller naturstein. Fasader og tak skal holdes i mørke jord- og steinfarger. Taktekking skal holdes i naturmaterialer (torv, tre, skifer) eller i matt svart eller gråtoner. Ved søknad om byggetillatelse skal fargevalg opplyses.

Det tillates ikke bygg på synlige pilarer. Maksimal grunnmurshøyde settes til 1 m. Maksimal byggehøyde fastsettes til 9,0 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Terrengtilpassing

Bebyggelse i skrånende terreng, skal følge lengderetningen i terrenget. Terrenget utenfor bygningskroppene skal i størst mulig grad beholde opprinnelig form.

Vegetasjon rundt byggetomten som fjernes, skal tilbakeføres. Underetasje kan inngå som del av terrengtilpassningen dersom man kan unngå større fyllinger på denne måten.

Annet

Det kan ikke settes opp gjerde, vindmøller og flaggstand på fritidstomter.

Parabolantenner skal ikke monteres over gesims.

3.17 BFT 4A

Det kan legges til rette for bygg med intensiv utleie og for visningshytter innenfor tomtene nummerert T1-T6.

Parkering

Det kan etableres en adkomst med en parkeringsplass til hver hyttetomt. På område angitt med påskrift «P» i plankartet, kan det etableres felles parkering for alle visningshyttene. Det kan til sammen etableres maksimalt 12 parkeringsplasser for visningshyttene, jfr. parkeringskravet for boenheter over 60 m² i områderegeringsplanen.

Særskilt om bygningenes utforming i BFT 4A

Felles krav til bygningenes utforming og materialbruk gjelder også for 4A. Men de enkelte bygningenes utførelse, herunder volum, funksjonell oppbygning og innhold, kan variere i større grad internt enn i andre delområder da det skal oppføres visningshytter med tanke på demonstrasjon av hvilke hytter som kan oppføres andre steder på Fagernesfjellet.

Antall etasjer og byggehøyde redegjøres for ved søknad om tiltak. Maksimal mønehøyde fastsettes til 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng, men det kan gjøres unntak forutsatt at dette avpasses individuelt mellom enhetene og at det tas hensyn til bakenforliggende enheter.

Enhetene med tilhørende tilbygg skal plasseres innenfor regulert tomtegrenser vist med sosikode 1203 i plankartet.

3.18 BFT 4B

Det kan oppføres utleieenheter til fritidsformål enkeltvis, gruppert i tun eller i rekke-tun-struktur.

Parkering

Parkeringskravet for områderegeringsplanen er gjeldende se §2.10

Særskilt om bygningenes utforming i BFT 4B

Det kan bygges fritidsboliger på maksimalt 2 etasjer. Maksimal mønehøyde fastsettes til 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Høyde på bygning skal også avpasses utfra visuell dominans i feltet og for bakenforliggende bebyggelse.

Tomteplan

Det skal utarbeides en tomteplan som viser hvordan de enkelte enheter med tilhørende tilbygg plasseres samt hvordan tomtegrenser vil bli utformet. Tomtegrensene skal kunne avgis som sosiformål kode 1203 og innarbeides i reguleringsplanen som en mindre reguleringsendring når tomteplanen er godkjent.

3.19 Bestemmelser for Fritidsbebyggelse – BFR 24-33

Ved behandling av byggemelding skal bygningsmyndighetene ha for øye at bebyggelsen får god form og materialbehandling og at tomten får en god fysisk landskapstilpasning. Hensynet til miljø og estetikk skal vies spesiell oppmerksomhet.

Bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Bygningsmyndighetene godkjenner i hvert tilfelle plassering av bygningene.

Det tillates oppført fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Tillatt bebygd areal inklusiv garasje, annekst og boder må ikke overskride 30 % av tomtas areal, % BYA = 30 %. Utvendig trafikk- og parkeringsareal inngår ikke i %BYA.

Det tillates oppført fritidsbebyggelse med underetasje. Bebyggelsen kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Tillatt maksimal gesimshøyde ved flatt tak 6,5 meter, pulttak er 8 meter og saltak 5,5 meter. Maksimal mønehøyde for saltak 8 meter. Alle mål er målt over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

I fasaden på bygningene skal det, i tillegg til konstruksjonsmaterialet som for eksempel betong og stål, benyttes naturmaterialer som tre og/eller naturstein.

Taktekking skal holdes i naturmateriale som torv, tre, skifer eller andre byggematerialer i matt svart eller gråtoner. Det tillates ikke bygg på synlige pilarer.

Garasjer skal være tilpasset hovedhuset i material og farge. Garasjer kan bygges frittstående eller mot hovedenhet. Garasjer kan plasseres med innkjøring parallelt med vei i en avstand fra regulert annen veggrunn, på minimum 1 meter. Garasjer med innkjøring mot vei, må plasseres minimum 5 meter fra regulert annen veggrunn. Hvis det foreligger avtale mellom naboer kan bygges garasjer i tomtegrensen.

Balkonger tillates oppført med dybde inntil 2.5 meter. Det tillates å anlegge uteoppholdsplasser på garasjetak hvis det arkitektonisk er naturlig med resten av bebyggelsen på tomten.

Der terrenget gjør det mulig tillates flere underetasjer.

Parkering skal ivaretas på egen tomt og i henhold til bestemmelsens § 2.10.

Renovasjon skal løses som felles renovasjon i områdene BRE

Regulert tomtegrense kan justeres hvis det er behov på grunn av terrengtilpassing. Tomtejustering skal vises på situasjonsplan og godkjennes av kommunen.

Det tillates at to tomter slås sammen, % BYA =30 % etter sammenslåing for hele tomten.

Det kan ikke settes opp gjerde eller vindmøller. Parabolantenner skal ikke monteres over gesims.

Terrenget skal i størst mulig grad beholde opprinnelig form og vegetasjon utenfor bygningskroppene.

Støy for ny bebyggelse skal ivaretas i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer i T-1442. Vinduer, ytterdører og veggkonstruksjoner må være utformet slik at innendørs støyekvivalent nivå er mindre enn 30 dBA i oppholds- og soverom. Det vises til NS 8175. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L_{5AF} 70 dB. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt med de krav til luftskifte/ ventilasjon som følger av teknisk forskrift.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt med infiltrasjon i terrenget.

Det tillates at veg- fyllinger og skjæringer ligger innover tomtene. Ved opparbeidelse av tomtene må eventuelle fyllinger og skjæringer hensyn tas. Bratte skjæringer og fyllinger skal sikres med gjerde. Fyllinger skal tilsås og beplantes, eventuelt anlegges som støttemur.

§ 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2)

4.1 Generelt.

Fyllinger og skjæringer skal så lang det er mulig revegeteres med stedegen vegetasjon. Ny bunnvegetasjon skal harmonere med eksisterende vegetasjon. Større fyllinger kan anlegges som støttemur for å ta opp høydeforskjeller.

4.2 Kjørevei - SKV

4.2.1 Hovedveier med fortau - SKV.

Vei SKV 1, 2, 4 og 9 er offentlig veier.

Regulert bredde 15 meter. Vegbredden er 6 meter. Fortau langs SKV 1, 2 og 9 har regulert bredde 3,0 meter. Fortau langs SKV 4 har regulert bredde 2,5 meter. Teknisk areal er 3,0 meter på hver side.

Langs SKV 9 skal det gjennomføres støyskjerming slik at det meste av uteområder får lydnivå under grenseverdier ihht T1441.

Det tillates etablert kantstopp for buss langs SKV 9.

4.2.2 Hovedveier uten fortau - SKV.

Vei SKV 6, 7 og 15 er offentlig veier.

Regulert bredde 12 meter. Vegbredden er 6 meter. Teknisk areal er 3,0 meter på hver side.

4.2.3 Interne veier - SKV.

Vei SKV 3, 5, 19 og 21 er offentlig veier.

Regulert bredde 8 meter. Vegbredden er 4,5 meter inklusiv 0,25 meters skulder på hver side. Fortau langs SKV 3 har regulert bredde 2,5 meter. Teknisk areal er regulert med 1,5 meter på hver side.

For SKV 10-13 og 20 er regulert bredde 10 meter. Vegbredden er 4,5 meter inklusiv 0,25 meter skulder på hver side. Teknisk areal er regulert med 2,5 meter på hver side.

4.2.4 Private adkomstveier - SKV.

Vei SKV 8, 17 og 28 er private adkomstveier.

Regulert bredde 9 meter. Vegbredden er 4,5 meter inklusiv 0,25 meters skulder på hver side. Teknisk areal er regulert med 2 meter på hver side.

Skiløyper-/alpintraseer kan krysse vegen, men ved kryssing skal det etableres løsninger som gir sikker krysning.

4.2.5 Private adkomstveier - SKV.

Vei SKV 16, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29 er private adkomstveier.

Regulert bredde 8 meter. Vegbredden er 4,5 meter inklusiv 0,25 meters skulder på hver side. Teknisk areal er regulert med 1,75 meter på hver side.

4.2.6 Felles adkomstveier - SKV

Vei SKV 14 er felles adkomstvei for BF17-19, T68-76.

Regulert bredde er 7 meter. Vegbredden er 4 meter inklusiv 0,25 meters skulder på hver side. Teknisk areal er regulert med 1,5 meter på hver side. Ansvar for drift og vedlikehold av atkomstveien er pålagt huseierne i BF 19, T68-76.

4.2.7 Felles vei - SV

Vei SV er felles adkomstvei for tomtene H62-65 i felt BFR25. Regulertbredde er 2 meter. Ansvar for drift og vedlikehold av veien er pålagt eierne av tomtene.

4.3 Gang-/sykkelvei - SGS.

Langsmed vei SKV1-4 er det regulert inn fortau. Regulert bredde 1,75 meter. Langs med SKV9 er det regulert inn fortau med regulert bredde 3 meter.

4.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg - SVT

Område for tekniske anlegg i forbindelse med veger.

4.5 Annen veggrunn – grøntareal - SVG

Område for grøntareal i forbindelse med veier.

4.6 Kollektivholdeplass - SKH

Område SKH1 er regulert eksisterende bussholdeplass.

4.7 Parkeringsplasser – SPA

4.7.1 Parkeringsplasser –SPA1

Område SPA1 er regulert til parkeringsplass.

4.7.2 Parkeringsplasser –SPA2

Område SPA2 er regulert parkeringsplass for dagsbesøk og boenheter i nærområdet.

Innenfor området skal det etableres helårlig gangareal fra fortau langs o_SKV 9 til krysset o_SKV 9 x o_SKV 17

4.7.3 Parkeringsplasser –SPA3

Område SPA3 er felles parkering for tomt H62 og H63 i felt BFR24 og Tomt H64 og H65 i felt BFR25. Ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassen er pålagt eierne av tomtene

§ 5. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

5.1 Grønnstruktur - G

Område for grøntstruktur. Innenfor området kan det etableres traseer for tur-, sykkel- og skitraser. Det kan også etableres anlegg for rassikring og grøfter til nedgravning av teknisk infrastruktur i området.

Grønnstruktur nord for lekeplass f_Lekeplass ved bebyggelse i Reinroseveien skal beplantes.

§ 6. LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, nr 5)

6.1 LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, basert på gårdens resursgrunnlag - L

Det kan ikke gjøres tiltak som hindrer framkommeligheten. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer osv. kan etableres innenfor området. Bygninger tilknyttet tekniske anlegg skal skjermes med vegetasjon. Innenfor området kan det etableres traseer for tur-, sykkel- og skistraseer. Eller gjelder de generelle reglene for utbygging i LNRF-område (L)

§ 7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL 12-5, nr. 5)

7.1 Naturområde - VN

Taraldsvikelva. Overvann fra Narvikfjellet vil samles opp, og ledes i rørgate for utslipp i Taraldsvikelva. Innenfor området tillates det ikke utover dette etablert konstruksjoner eller gjennomført andre fysiske tiltak med unntak av tiltak direkte knyttet til aktiviteter, infrastruktur og samferdselsanlegg.

Det skal kunne etableres mindre tiltak for å gjøre det mulig å krysse elva i forbindelse med stier.

§ 8 HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN (PBL § 12-6)

8.1 Angitte hensynssoner

8.1.1 Ras- og skredfare – H310

Hensynssone H310 – 1-40 er regulert inn som rasfarlige områder. I forbindelse med bygge- og anleggstiltak i eller i nærheten av disse hensynssonene må «Skredvurdering Fagernesfjellet, rapportnr 477711-01-A01» fra Sweco legges til grunn for å avklare eventuelle rassikrende tiltak.

For areal som ikke tas i bruk til veg skal dagens tetthet på vegetasjonen så langt det er mulig bestå.

De visuelle forhold ved utforming av rassikringstiltak må vurderes der krav om rassikringstiltak blir utløst.

Ved fjerning av mye vegetasjon i området H310_1, 4, 17, 18, 19 må sikringstiltak vurderes.

For område H310_9 og 15 skal ikke byggverk innenfor sikkerhetsklasse S2 eller S3 plasseres sør for Taraldsvikelva. Enkelte passeringer i vestre del av utløpsområde vil kunne godkjennes etter mer detaljerte analyser.

For område H310_10, 11, 12, 14, 16, 23, 25, 27, 28, 30, 33, 34, 38, 39 og 40 skal ikke byggverk innenfor sikkerhetsklasse S2 eller S3 plasseres rett nedenfor dette området, innenfor en avstand på 100 meter fra overkant av utløsningsområde, med mindre det gjøres sikringstiltak.

For område H310_13, 22, 24, 26, 27, 29, 31, 35 og 36 skal ikke byggverk innenfor sikkerhetsklasse S2 eller S3 plasseres rett nedenfor dette området, med mindre det gjøres sikringstiltak.

8.1.2 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) – H370

Trase for høyspenningsanlegg. Regulert bredde 15 meter.

8.1.3 Frisikt – H140

Frisiktsone i veikryss og i krysningpunkter mellom skiløype/kjøreveg skal være fri for sikthindrende vegetasjon, gjerder og byggverk m.m. som rekker mer enn 0,5 m over de tilstøtende vegers nivå.

8.1.4 Andre sikringssoner – H190

H190_1 – H190_4

Sikringssone for taubane – herunder skitrekk og gondol. Regulert bredde 10 meter.

H190_5

Innenfor sikringssone overvannsledning, regulert bredde 6 meter, kan det ikke gjøres tiltak før det er avklart med eier av overvannsledning.

8.1.5 Bevaring naturmiljø – H560

Bevaringsområde langsmed vassdrag. Regulert bredde 100 meter.

8.1.6 Hensyn reindrift – H520

Hensyn trekklei reindrift. Regulert bredde 100 meter.