

Forslag til reguleringsplan for Elvestrand i Steindalen

Storfjord kommune

I BESKRIVELSE AV PLANEN

Formålet med reguleringsplanen

Reguleringsplanen dekker deler av landbrukseiendommen 65/7, og skal tilrettelegge for bedre adkomst og parkering for besøkende opp i Steindalen og videre innover i landskapsvernområde Lyngsalpene. Reguleringsplanen omfatter også et aktivitetsområde med utleiehytter, et hytteområde, eksisterende tun, boliger, et par nye boligtomter og landbruksområde.

Beliggenhet, historikk og dagens bruk av området

Planområdet ligger på nordøstsiden av Steindalselven, og nord for Riksveg 868 i Storfjord kommune. Det består av en blanding av fuktige områder med myr og løvskog avgrenset av tørrere rabber. Ned mot Steindalselven er det enkelte høye fjellskrenter som avgrenser planområdet mot elven. I overkant av planområdet er det dyrket mark, og litt lenger opp langs eksisterende skogsveg ligger et plantefelt med gran. Bruket på 65/7 er i dag tilleggsjord. Det ligger tre eksisterende boliger og et grendehus innenfor planområdet.

Utforming av området

Hovedtrekk, trafikk og adkomst

De eksisterende boligene ligger mellom tunet og riksvegen, og får beholde sin opprinnelige adkomst. Ny adkomst videre opp i Steindalen legges i nedre kant av planområdet, langs Steindalselva. Fra denne vegen går det stikkveger inn til to nye boligtomter og et nytt hyttefelt. For enden av vegen ligger det to parkeringsplasser, snuplass for buss og videre adkomst inn til

reiselivsanlegget, eksisterende grendehus og et mindre hyttefelt. Det er også gitt plass for en rasteplass på kanten av berget ned mot Steindalselva.

Veger innenfor planområde vil være tilgjengelig for landbruksdriften.

Hyttetomtene er lagt langs drag i terrenget, og mellom disse og tunet, er det et åpent parti bestående av en bakke for aking, og en myr. De to nye boligtomtene er lagt i forkant av eksisterende høyspentledning som danner en grense mellom boligene og bakenforliggende hytter. En av adkomstvegene går langs høyspentledningen.

Reiselivsbygget blir liggende delvis bakenfor plantefeltet i gran, og videre oppover bakkene.

Strøm, vann, avløp og søppel

Planområdet tilknyttes offentlig vann og avløp. Plass for søppelcontainer etableres ved snuplass ved vegende.

Byggeskikk

Planområdet ligger i et område som preges av randbebyggelse langs riksvegen, med tun og spredte boliger. På nedsiden av riksvegen er det kort veg til fjæra, og på oversiden et begrenset område før fjellsiden stiger bratt oppover til toppen av fjellene.

Byggeskikken er blandet, men hovedinntrykket er fremdeles preget av tun med en enkel og klar byggeskikk med nøkternt preg. Dette bør også danne grunnlaget for valg av bygningstyper innenfor planområdet. Det er også viktig at byggeskikken innenfor planområde framtrer helhetlig, selv om utbyggingen kan skje over tid. Materialbruk og fargesetting er viktige virkemidler for å oppnå dette.

Formmessig settes det begrensninger i at møneretning skal følge husets lengderetning, og at det skal være saltak eller pulttak på bygningene. Videre er det satt begrensninger på høyde.

Risiko og sårbarhet

Det er innenfor område utført skredrapport som ligger ved plandokumentet. Det er ingen flomfare som berører planområdet.

Utnyttelsesgrad

Innenfor planområde er det brukt prosentvis bebygd areal (BYA), og prosentangivelsen gjelder med lik begrensning for den enkelte tomt/ enkelte areal.

II REGULERINGBESTEMMELSER

I medhold av plan- og bygningsloven § 25 er arealet regulert til følgende formål:

Pbl § 25,1. ledd nr 1	Byggeområder:	Boliger B1, B2, B3 og B4 Fritidsboliger FB1, FB2, FB3, FB4 og FB5 Annet byggeområde AB1, AB2, AB3, AB4 og AB5
Pbl § 25,1. ledd nr.2	Landbruksområder:	Landbruk 1, 2 og 3
Pbl § 25,1. ledd nr.3	Off. trafikkområder:	Kjøreveg Parkeringsplass 1 og 2 Rasteplass
Pbl § 25,1. ledd nr.5	Fareområder:	Høyspent
Pbl § 25,1. ledd nr.6	Spesialområder:	Annet spesialområde 1, 2 og 3 Frisiktsone
Pbl § 25,1. ledd nr. 7 og 4	Fellesområder:	Felles avkjørsel 1, 2, 3

1 Fellesbestemmelser

1.1 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis byggetillatelse innenfor planområdets formål B4, FB1, FB2, FB3, FB4, AB1, AB2 og AB3, skal felles adkomst for gjeldende tomter være gjennomført i samsvar med vedtatt reguleringsplan og krav til utforming etter Statens vegvesens vegnormal (håndbok 017 Veg – og gateutforming). Ferdig kryss skal godkjennes av Statens Vegvesen. B1, B2, B3, FB5, AB4 og AB5 omfattes ikke av rekkefølgebestemmelsen da disse har eksisterende godkjente avkjørslar.

1.2 Terreng og vegetasjon innenfor byggeområdene

Eksisterende terreng skal i størst mulig grad tas vare på. Innenfor de enkelte tomtene og byggeområdene, skal det kun gjøres nødvendig uttak og tynning av vegetasjon for å kunne oppføre bygningene, og for å sikre et naturlig uteareal tilknyttet formålet.

1.3 Byggeskikk og materialbruk

Med unntak av bygninger innenfor AB1, AB2 og AB3, skal bygningene innenfor planområdet ha saltak eller pulttak, og møneretning på bygning skal følge bygningens lengderetning. Takvinkel på bygning skal være maksimalt 35 grader. Materialbruken for den enkelte bygning skal ivareta helheten innenfor området. Det skal tas utgangspunkt i terrenget og vegetasjonens eget fargespekter ved valg av farge på bygning. Denne bestemmelsen gjøres gjeldende for B1, B2 og B3 ved påbygg og eventuell gjenoppbygging.

1.4 Byggegrenser

Nye bygninger skal føres opp innenfor byggegrenser som er vist på plankartet.

1.5 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden er på plankartet vist med prosent tillatt bebygd areal pr. tomt. For frittsboliger skal BYA også inneholde en biloppstillingsplass i friluft eller i garasje/ carport. For boliger skal BYA inneholde to biloppstillingsplasser.

1.6 Grunnmur- og gesimshøyde

Grunnmurshøyde skal være maks 0,5 meter i gjennomsnitt over terreng. Maksimal gesimshøyde er angitt i bestemmelser for det enkelte område.

1.7 Adkomst

Adkomst opparbeides som vist på plankartet. Avkjørsel til den enkelte tomt er vist som pil på plankartet og er veiledende.

1.8 Vann og avløp

Planområdet tilknyttes offentlig vann og avløp.

1.9 Kabler og rør

Kabler for fremføring av strøm og kommunikasjon legges i grunnen.

1.10 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak blir funnet kulturminner, skal arbeide stanses, og melding sendes til Samediggi / Sametinget og Kulturetaten, Troms for videre vurdering.

1.11 Forhold til overordnede planer

Deler av planområdet er avsatt til hytteområde i kommuneplanens arealdel. Teoretisk skredlinje er lagt inn i kommunens skredkart. Avklart gjennom skredrapport som følger plandokumentet.

2 Byggeområder

2.1 Boliger B4

Innenfor tomtene tillates det oppført en bolig. Tomten kan bebygges med maksimalt 25 % BYA av tomtens størrelse fordelt på inntil tre bygninger, som foruten boligen kan være garasje og uthus. Maksimal gesimshøyde for boligen skal være 5,5 meter fra gjennomsnitt terreng. For øvrige bygninger skal gesimshøyde være maksimalt 2,5 meter fra gjennomsnitt terreng. Plassering av øvrige bygninger skal sammen med boligen danne en helhet. Møneretning for disse skal forholde seg til boligen, dog ikke nødvendigvis i samme retning. Det tillates sammenkobling av bygningene med svalgang. Denne bestemmelsen gjøres gjeldende for B1, B2 og B3 ved påbygg og eventuell gjenoppbygging.

2.2 Fritidsbolig FB1, FB2, FB3, FB4 og FB5

Innenfor de enkelte tomtene tillates det oppført en fritidsbolig uten kjeller. Tomten kan bebygges med maksimalt 15 % BYA av tomtens størrelse fordelt på inntil tre bygninger, som foruten fritidsboligen kan være garasje, uthus eller anneks. Maksimal gesimshøyde for fritidsboligen skal være 4,7 meter fra gjennomsnitt terreng. For øvrige bygninger skal gesimshøyde være maksimalt 2,5 meter fra gjennomsnitt terreng. Plassering av øvrige bygninger skal sammen med fritidsboligen danne en helhet. Møneretning for disse skal forholde seg til fritidsboligen, dog ikke nødvendigvis i samme retning. Det tillates sammenkobling av bygningene med svalgang. Taktekking skal være i naturmateriale eller papp.

2.3 Annet byggeareal AB1

Innenfor området kan det oppføres inntil fire bygninger fordelt på restaurant, drifts- og servicebygning, uteservering med overdekning og vedlager. Arealet kan bebygges med maksimalt 8 % BYA av arealets størrelse. Bygningene skal gjennom form, materialer og farger danne en helhet. Plantefelt i gran innenfor område skal videreføres.

2.4 Annet byggeareal AB2

Innenfor området kan det oppføres inntil tre overnattingshytter. Arealet kan bebygges med maksimalt 7 % BYA av arealets størrelse. Bygningene skal gjennom form, materialer og farger danne en helhet.

2.5 Annet byggeareal AB3

Innenfor området kan det oppføres inntil fire overnattingshytter. Arealet kan bebygges med maksimalt 15 % BYA av arealets størrelse. Bygningene skal gjennom form, materialer og farger danne en helhet.

2.6 Annet byggeareal AB4

Innenfor området ligger det et eksisterende grendehus. Tomten kan bebygges med maksimalt 30 % BYA av tomtens størrelse fordelt på inntil to bygninger. Maksimal gesimshøyde for

bygning skal være 5 meter fra gjennomsnitt terreng. Det skal opparbeides nødvendig antall parkeringsplasser på nedre del av tomten.

2.7 Annet byggeareal AB5

Innenfor arealet tillates det oppført inntil tre utleiehytter. Arealet kan bebygges med maksimalt 20 % BYA av arealets størrelse.

Maksimal gesimshøyde for utleiehyttene skal være 4,7 meter fra gjennomsnitt terreng. Plassering og utforming av hyttene skal sees i sammenheng med eksisterende tun. Videre skal de danne en helhet, og det skal utarbeides en situasjonsplan for hele området før tillatelse til tiltak gis. Det tillates sammenkobling av bygningene med svalgang.

3 Landbruksområder

3.1 Landbruksområde 1,2 og 3

Området er avsatt til landbruk, og omfatter skogsmark og dyrket mark.

4 Offentlige trafikkområder

4.1 Kjøreveg

Området omfatter Riksveg 868, nødvendig tilleggsareal, kryss og veg inn i området med snuplass for buss. I forbindelse med snuplassen kan det plasseres en søppelcontainer.

4.2 Rasteplass

Området omfatter rasteplass. Det kan tilrettelegges for faste installasjoner som bord, benker og bål plass innenfor området. Fellesbestemmelser 1.3 vedrørende material- og fargebruk gjøres gjeldende.

4.3 Parkeringsplass 1 og 2

Områdene omfatter parkeringsplass for biler og busser.

4 Fareområder

4.1 Høyspent

Området omfatter eksisterende høyspentlinje.

5 Spesialområder

5.1 Frisiktsone ved veg

Områdene er avsatt til frisiktsoner. Vegetasjon eller andre elementer innenfor områdene skal ikke hindre fri sikt.

5.2 Annet spesialområde 1

Området er avsatt til privat parkering for reiselivsanlegget.

5.3 Annet spesialområde 2 og 3

Områdene er avsatt til aktivitetsanlegg med faste installasjoner. Installasjonene skal utføres i naturmaterialer, og inngå som en del av eksisterende naturmark og vegetasjon. Plantefelt i gran innenfor område 3 skal videreføres.

6 Fellesområder

6.1 Felles avkjørsel 1

Området omfatter eksisterende adkomst for B1, B2, B3, landbrukseiendommen og FB5.

6.2 Felles avkjørsel 2

Området omfatter felles adkomst for B4 og FB4. Avkjørselen er tilgjengelig for landbruksvirksomhet.

6.3 Felles avkjørsel 3

Området omfatter felles adkomst for FB1 og FB2. Avkjørselen er tilgjengelig for landbruksvirksomhet.

6.4 Felles avkjørsel 4

Området omfatter felles adkomst for AB4 og FB3. Avkjørselen er tilgjengelig for landbruksvirksomhet.

Storfjord kommune

Sikkerhet og beredskap - RISIKOVURDERINGSSKJEMA

– Sjekklister arealplanlegging

Prosjekt/plan/sak: Elvestrand i Steindalen

1. Naturgitte forhold	Kontroll	Dato	Sign.
a) Skredfare (stein, jord, leire, snø) (www.skrednett.no)	OK	14.04.09	KJ
b) Flom http://www.nve.no/	SK	14.04.09	KJ
c) Tidevann http://www.math.uio.no/tidepred/	IA	14.04.09	KJ
d) Radon http://radon.nrpa.no/	UN	14.04.09	KJ
e) Værførhold (lokale fenomener)	OK	14.04.09	KJ

2. Infrastruktur			
a) Kraftlinjer og transformatorer (nærhet til elektromagnetiske felt)	OK	14.04.09	KJ
b) Trafikk (transport av farlig gods, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplass?)	IA	14.04.09	KJ
c) Industri og næringsliv i nærmiljøet/næringskonflikter (farlig industri; eksplosiver, fryserier, olje, bensinstasjoner, propan og gass, syrer, avfallsdeponier/fyllplasser,)	IA	14.04.09	KJ
d) Byggegrunn/sigevann (forurenset grunn og sjøsedimenter)	IA	14.04.09	KJ

3. Prosjektgitte forhold			
a) Utbyggingsrekkefølge	OK	14.04.09	KJ
b) Friområder og lekeområders plassering i forhold til potensiell fare (sjø, elver, trafikk og kraftlinjer/transformatorer).	IA	14.04.09	KJ
c) Adgang til kollektivtrafikk	OK	14.04.09	KJ
d) Uønskede snarveier (brukerstyrt trafikkmønster)	OK	14.04.09	KJ
e) Reguleringsbestemmelser	OK	14.04.09	KJ
f) Tilrettelegging for nødetatene – brannvannsforsyning – ajourføring av beredskapskart	UN	14.04.09	KJ
g) Drikkevannsforsyning og plassering i forhold til potensiell fare (selve kilden og objekters plassering ved dette)	IA	14.04.09	KJ
h) Skjæringer og fyllinger – høyder og terrengvinkler – autovern og gjerder	UN	14.04.09	KJ

Bruk følgende koder i kontrollfeltet:

OK= sjekket og i orden.

UN= utredes nærmere i byggeprosessen

IA= ikke aktuelt i denne saken

SK= se kommentar i vedlegg til sjekklista

Fjellfroskvatn, 14.04.09

Kjersti Jensen