

Bestemmelser i tilknytning til
REGULERINGSPLAN FOR SULITJELMA
OPPLEVELSESPARK/endringer
i Fauske kommune

§ 1 GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder: Områder for fritidsbebyggelse, allmennyttig formål, turistsenter, bensinstasjon
2. Landbruksområder: Skogbruk
3. Offentlige trafikkområder: Fylkesveg.
4. Friområder: Idrettsanlegg, skiløype, lekeområder, park (nærmiljøanlegg)
5. Fareområder: Høyspenningsanlegg, skytebaner, flom/tilbakeslagsfare, frisiktsone.
6. Spesialområder: Vann- og avløpsanlegg, kraftforsyningsanlegg, friluftsområder i vassdrag.
7. Fellesområder: Felles adkomstveg/parkeringsplass
8. Kombinerte formål: Allmennyttig/skiløype

§ 2 BYGGEOMRÅDER H1-H9

2.1 Byggeområder for fritidsbebyggelse

Frittstående enkelthytter (med 1 boenhet) innenfor områdene H1-H9 kan ha maksimalt tillatt bruksareal T-BRA= 150 m² inkl. ev. uthus/anneks. Ved utskillelse av egen tomt skal denne ikke overstige 1,2 daa, og %-BYA ikke overstige 20%.

Største tillatte raft høyde er 4 m, regnet i forhold til flatt terreng, og 5 m regnet i forhold til skrått terreng.

Konsentrert fritidsbebyggelse, herunder firmahytter, rekkehytter og leilighetshytter med flere boenheter kan ha maksimalt tillatt bruksareal T-BRA=500 m² inkl. ev uthus/anneks. Der det utskilles tomter for enkeltbygninger eller husgrupper skal %-BYA ikke overstige 30%.

Største tillatte raft høyde er 6,85 m, regnet i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader.

Bebyggelsen skal ha god form og materialbehandling.

Tak må ikke være blankt eller ha lysreflekterende overflate. Uthus skal tilpasses tilhørende hytte med hensyn til materialvalg, form og farge.

Som grunnlag for kommunens vurdering av bebyggelsens tilpasning til terreng og omgivelser skal det utarbeides illustrasjonsplaner som gir et helhetlig bilde av bebyggelsen i forhold til omgivelsene.

Utbygging skal gjennomføres etappevis i henhold til godkjente detaljerte situasjonsplaner for naturlig avgrensede områder i målestokk 1:500. Situasjonsplanene skal vise plassering av bygninger, veitraseer, parkeringsplasser og andre kommunaltekniske installasjoner, samt rammer for bygningers størrelse, utforming og materialbruk.

Ny avkjørsel fra fylkesveg 543 skal være opparbeidet før utbygging av områdene starter. Adkomstveger, vannforsynings- og avløpsanlegg skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

Veranda kan etableres i røstvegg på eksisterende boliger innenfor H1 og H2. Dette forutsettes at brannkrav/avstand til nabogrense/nabobygning er i tråd med teknisk forskrift. Maksimal dybde/utstikk skal være 2 m. Bredden avgrenses av hus kroppen, maksimalt 3,6 m.

2.2 Turistsenter Område, T1 - T2.

I område T1 - T2 kan nåværende bygninger opprettholdes i sin nåværende form og størrelse. Tiltak som tilbygg, påbygg og nye bygninger/anlegg kan, etter søknad, tillates av planutvalget i den grad tiltaket sammenfaller med formål "turistsenter". Prosent bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 35%.

Campingvogner og bobiler kan kun oppstilles på anviste plasser. Påbudt minsteavstand (campingvogn, bobil, telt) er 3 meter. Dimensjon på fortelt/spikertelt tilknyttet campingvogner skal være maksimalt 2,5 m dypt og 5,0 m bredt og med flatt tak ikke høyere enn campingvogna. Teltet kan ikke være lenger enn vogna, selv om vogna er under 5,0 m. Ved spisstak må takvinkel ikke overstige 8 grader, og mønehøyden maksimalt 0,4m over vogna. Ved skråtak løsning kan taket maksimalt være 0,2 m over vogna. Farge og materialvalg skal være nøytralt og mest mulig likt campingvogna. Fortelt/spikertelt skal være uten ildsted og skal generelt demonteres når campingvogna flyttes. Ved kortvarig flytting kan det av sentereier gis et særskilt unntak fra plikten til demontering. Før planlegging/oppstart av nytt spikertelt skal det tas kontakt med sentereier for godkjenning.

Områdene skal forsynes med godkjente installasjoner for drikkevannsforsyning og avløp med servicerom i samsvar med godkjent situasjonsplan. Videre skal det etableres en godkjent renovasjonsordning.

2.3 Områder for allmenntilgjengelig formål

Område A1

I område A1 kan det oppføres servicebygg for alpinanlegget. Bygget kan bl.a. inneholde smørebu, varmetue, bevertningslokale, skiutleie, toaletter, lagerrom, vaktmesterrom og lignende. Maksimalt prosent bebygd areal (%-BYA) = 30%. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 20 og 40 grader. Største raft høyde 7 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Adkomstveger, vannforsynings- og avløpsanlegg skal være opparbeidet før byggetillatelse gis.

Område A2

I område A2 kan eksisterende skytebaneanlegg m/bygninger opprettholdes og vedlikeholdes. Anlegget kan også utbygges etter behov med nødvendige sikkerhetssoner innenfor avsatt areal. I tillegg kan det anlegges en skytebane med nødvendig sikkerhetssone for skiskyting i tilknytning til de på plankartet viste skiløyper m/standplass.

Skytebaneanlegget skal drives etter de retningslinjer som gjelder for slike baner, jfr. Justisdepartementets forskrifter av 1. juli 1988 om anlegg av, kontroll med og godkjenning av sivile skytebaner. Området kan også en gang i vinterhalvåret benyttes til dragracing konkurranse.

Skytebaneanlegget kan kun brukes i henhold til instruks som er godkjent av politiet.

Område A2 kan nyttes som aktivitetsplass hvor permanent bygging av lavvo, gammer, danseplass, gapahuk, ildsted, klatrevegg og lignende er tillatt.

Området kan utbygges etter godkjent bebyggelsesplan/situasjonsplan

Området kan for øvrig drives i samsvar med jordlovens, skogbrukslovens og reindriftslovens bestemmelser, men på en slik måte at driften tilpasses de aktiviteter som planen beskriver.

Område A3

Område A3 kan nyttes som aktivitetsplass hvor bygging av ikke permanente innretninger som ishotell, lavvo, ildsted, o. l. er tillatt.

Området kan utbygges etter godkjent situasjonsplan og kan for øvrig drives i samsvar med jordlovens, skogbrukslovens og reindriftslovens bestemmelser, men på en slik måte at driften tilpasses de aktiviteter som planen beskriver.

Adkomst til A3 skal etableres med avstand på minimum 50 m fra FB9651 og FB9330.

2.4 Område for bensinstasjon, BS

På område BS kan det etableres inntil fem bensin/dieselpumper med tak og tilhørende trafikkareal for å betjene kjøretøyer inntil kjøretøytype buss. Prosent bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 35 %.

2.5 Enkeltstående hyttetomter i skogbruksområder - FB,

I skogbruksområdet kan eksisterende, lovlig oppførte bygninger benyttes som fritidsbolig (hytte) med tilhørende uthus. Nye hyttetomter fremgår av plankartet. Nye hytter kan kun oppføres i en etasje med maks mønehøyde på 5,5 m målt fra overkant grunnmur/pilar. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader.

Den totale hyttebebyggelsen kan ikke overstige 120 m² BYA inklusive uthus/anneks/veranda.

Hyttene skal utformes slik at grunnmur/innvendig gulv trekkes så langt ned mot terreng som mulig. Bebyggelsen skal ha god form og materialbehandling. Tak skal ikke være blankt eller ha lysreflekterende overflate. Uthus/anneks skal tilpasses hytta med hensyn til materialvalg, form og farge. Veranda skal totalt sett ikke utgjøre mer enn 25 % av hyttas grunnflate og kommer i tillegg til hyttas grunnflate.

Vann og avløp tillates ikke innlagt i hytte/uthus/anneks. Evt. anlagte brønner skal være forsvarlig sikret og merket for skiløpere ved vinterbruk. Innlagt strøm skal skje ved bruk av jordkabel.

Som toalett i nye hytter skal brukes bio-do e. lign. av godkjent type.

For alle hytter kan det utskilles tomt ved punkt feste. Plassering av hyttene skal være innenfor de sirkelflater som er vist på planen.

Frakt av byggematerialer m.m. til hyttetomtene med kjøretøy skal skje på frossen snødekt mark eller ved bruk av helikopter.

Nødvendige parkeringsplasser skal være opparbeidet før utbygging av områdene starter. Det er ikke tillatt å opparbeide bilveg eller benytte eldre kjørbare veger til motorisert ferdsel til nye eller eksisterende hytter.

For område S27 gjelder:

Hyttetomtene 1001-1004, F 33 og 9621 skal ha gangadkomst fra parkeringsplass PF6.

Hyttetomtene 1007-1010,1012-1018,1020-1022,1024 og 9783 skal ha gangadkomst fra parkeringsplass PF7.

Hyttetomtene 1023, 1025-1026, 1028-1032, F57, F322 og 9781 skal ha gangadkomst fra parkeringsplass PF8

§ 3 SKOGBRUKSOMRÅDER

Områdene regulert til skogbruk skal disponeres og drives i samsvar med jordlovens, skogbrukslovens og reindriftslovens bestemmelser, men på en slik måte at driften tilpasses de aktiviteter som planen beskriver.

Eksisterende og nye frittstående hytter innenfor området inngår som vist på plankartet.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Areal til offentlig veg

Området regulert til offentlig veg opprettholdes som fylkesveg. Avkjørslene fra Fv.543 til parkeringsplassene og kryssene skal dimensjoneres og utformes i henhold til håndbok N100, med krav til frisikt etter standardklasse S2 og dimensjonerende fart 80km/t.

§5 FRIOMRÅDER

5.1 Nærmiljøanlegg F1

Områdene kan opprettholdes som naturområde eller gis en forsiktig parkmessig behandling for resting og uhindret rekreasjon. Områdene kan forsynes med enkle bord og benker, gapahuker, bålplasser, fiskebrygger, båtplasser, turstier, lekeplasser o.l., alt tilpasset alle befolkningsgrupper.

Bygninger kan ikke oppføres i området hvis det ikke har direkte tilknytning til aktivitetene for området.

Områdene kan drives i samsvar med jordlovens, skogbrukslovens og reindriftslovens bestemmelser, men på en slik måte at driften tilpasses de aktiviteter som planen beskriver.

5.2 Område F2

Områdene er avsatt som nærmiljøanlegg for lekaktiviteter som skileik med barneskitrekk, aking og ballspill. Området kan opprettholdes som naturområde eller opparbeides og tilpasses de aktuelle aktiviteter tilpasset alle befolkningsgrupper. Motorisert ferdsel er kun tillatt for betjening/vedlikehold av lekeområdene. Bygninger kan ikke oppføres i områdene.

Nødvendige parkeringsplasser skal være opparbeidet før utbygging av de enkelte områder starter.

§ 6 IDRETTSOMRÅDER

6.1 Område I1

Området kan opparbeides som alpinanlegg, herunder skitrekke/heis i henhold til Norges skiforbunds regler, herunder varmetue og andre bygninger som har sammenheng med driften av alpinanlegget. Motorisert ferdsel er kun tillatt for betjening/vedlikehold av alpinanlegget.

I området kan det ryddes åpne traseer i skog. I traseene er motorisert ferdsel kun tillatt for betjening /vedlikehold av alpinanlegget. Det skal ikke opparbeides veimessige anlegg utover rydding av skog og preparering på snø som skuter/skiløype.

6.2 Område I2

Området kan opparbeides og bebygges som langrennstadion i henhold til Norges skiforbunds regler, herunder bygninger som inneholder varmestue, smøreboder, tidtager bu, speaker bu og lignende. Bygninger skal om mulig være tilpasset alle befolkningsgrupper. Motorisert ferdsel utover snøpreparering av skiløyper og stadionområde er ikke tillatt.

Nødvendige parkeringsplasser skal være opparbeidet før utbygging av de enkelte områder starter.

§ 7 SPESIALOMRÅDER

7.1 Friluftsområder i vassdrag, FL1 - FL7.

Ved evt. planlegging og gjennomføring/utbygging av gang-/turveger og andre anlegg for friluftaktiviteter skal god tilgjengelighet sikres for så stor del av befolkningen som mulig. De tilgjengelige turveger skal forsøkes plassert slik i terrenget at større stigninger enn 1:20, evt. 1:15 over kortere strekninger, unngås.

7.2 Område FL1 -FL 7

Innenfor områdene regulert til friluftsområde i vassdrag tillates alminnelige friluftaktiviteter. I område FL 3 og FL 4 kan det opparbeides anlegg for vannsportsaktiviteter (roing/padling) etter en på forhånd godkjent plan. Det skal ikke legges til rette for vannsportsaktiviteter innenfor hensynsonene.

I det vassdragsnære området tillates ingen inngrep som forringer vassdragets verdi for friluftsliv, leveområde for vilt og fisk, kulturminner og kulturmiljø.

7.3 Areal til VA-anlegg Område K1 – K4

Området er avsatt til oppføring/anlegg av renseanlegg for kloakkavløp. Eier/fester av anlegget skal ha ansvaret for, og kostnadene med å sette opp og vedlikeholde tilstrekkelig gjerde med avlåst port rundt området for å holde beitende dyr borte fra tomte/anlegget.

§ 8 FELLESAREALER

Veier og parkeringsplasser som vist på plankartet skal være felles for brukerne i området, og opparbeides og vedlikeholdes av grunneier og utbygger (etter avtale mellom disse).

Parkeringsplasser skal opparbeides i takt med utbyggingen. Alpinbakke med skitrekke, skistadion, løypetraseer utbygges i takt med utbyggingen av hytter/leiligheter. Felles parkeringsplasser skal være tilgjengelige for allmennheten i forbindelse med bruk av idrettsanlegg og friluftsliv i området, samt for eiere av frittstående hytter i skogbruksområdet.

§ 9 KOMBINERT AREAL FOR PARKERING/SKUTERGARASJER, SAA

Området er avsatt til parkering og etablering/utleie av skutergarasjer. Det skal etableres garasjerekker med minimum 4 enheter. Garasjebyggene skal oppføres i 1 etasje. Overflate gulv på garasjene skal ikke ligge lavere enn kote 381,0 (NN2000).

Bygningene skal ha pulttak eller saltak.

For konstruksjoner med saltak:

- Takvinkel skal være minimum 20 grader.
- Maksimal mønehøyde er 5,1 m over gjennomsnittlig planert terreng.

For konstruksjoner med pulttak

- Takvinkel skal være minimum 15 grader.
- Maksimal gesimshøyde er 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng

Det må i byggesaken for skutergarasjene utarbeides en detaljert situasjonsplan som viser trafikkavvikling innenfor området, plassering av garasjene og antall parkeringsplasser i tilknytning til garasjene. Det skal tas hensyn til eventuell skuterløype gjennom området. Situasjonsplanen skal utarbeides i sosiformat.

Materialbruk og fargesetting: Materialbruk og fargesetting skal bidra til god stedstilpasning. Byggene skal ha middels til mørke jordfarger.

§ 10 AREAL FOR LAGER – BL

Innenfor område BL tillates oppføring av lagerbygg med inntil 1,5 etasjer. Tillatt maksimal mønehøyde er 8,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det settes krav til saltak. Takvinkel skal være minimum 20 grader. Det samlede bebygde areal (%-BYA) skal ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal, inkludert parkeringsareal. Det tillates etablering av oppholdsrom i loftsetasjen. Permanent opphold er ikke tillatt. Der byggegrense ikke er vist følger byggegrensen formålsgrensen.

§ 11 DIVERSE BESTEMMELSER

For drikkevannsforsyning kan det bores etter grunnvann innenfor planområdet. Eventuell egnet lokalisering skal avklares med særlovsmyndighetene.

§ 12 HENSYNSONER

12.1 Frisiktsone

Frisiktsone er en del av veiens sideterreng og sikkerhetssone. Vegetasjon i frisiktsonen skal ikke være høyere en 0.5 m.

Skulle det imidlertid under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes til Sametinget omgående, jfr. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunens planutvalg innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og forskrifter og vedtekter fastsatt i medhold av denne.

oooooooooooooooo

Planbestemmelsene utarbeidet den 14.01.2004 av

A/S Salten Kartdata på vegne av Statskog SF

Revidert 07.03.2005

Revidert 25.01.2006

Revidert 15/4-07

Revidert 21/2-08 på grunnlag av kommunestyrets vedtak av 25/6-07 sak 041/07

Revidert 17.10.18, Fauske kommune -JIK

Revidert 24.07.20, Fauske kommune – JIK

Revidert 05.04.22, Fauske kommune - JIK