



SALTDAL KOMMUNE

JUNI 2022

REGULERINGSENDRING FREDHEIM HYTTEOMRÅDE SKAITI

PLANID 2021004

PLANBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med kommunestyrets vedtak. Plankart til bestemmelsene er vist i eget dokument.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 16.06.2022

Dato for godkjenning av plan: 23.02.2023

Revidert 13.06.23 etter kommunestyrevedtak sak 6/23, datert 23.02.2023.

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse med tilhørende tilkomstvei og LNFR-område.

§ 2 PLANENS AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet ligger innenfor plangrensen. Det regulerede området er vist på plankart datert 13.06.2023.

§ 3 BESTEMMELSER OM GJELDENDE PLAN

Denne reguleringsplanen opphever følgende reguleringsplan:

- › Fredheim hytteområde Skaiti, planID 1999006, ikrafttredelsesdato 10.12.1999.

§ 4 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

Jf. plan- og bygningslovens § 12-5 reguleres området til:

Nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- › Fritidsbebyggelse (BFF1-BFF20)

Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- › Kjøreveg (SKV1-SKV4)
- › Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-SVG22)

Nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

- › LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L1-L5)

Jf. plan- og bygningslovens § 12-6 reguleres området til:

a.1 Sikringszone

- › Frisikt (H140_1-H140_11)

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 5.1 Rekkefølgebestemmelser

- a) Før områdene merket SKV2 – SKV4 kan tas i bruk til personbiltrafikk skal de opparbeides iht. normaler for landbruksveier veiklasse 5 med krav om byggesøknad og ferdigattest.
- b) Krav iht. lokal forskrift om slamavskillere, privét, tette tanker, minirensesanlegg, Saltdal kommune, Nordland må være oppfylt før innleggelse av vann og avløp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi dispensasjon fra forskriftens § 3 dersom det kan dokumenteres at tømming av slamavskillere, priveter, tette tanker, minirensesanlegg mv. kan gjennomføres uten kjørbar vei definert etter forskriften.
- c) Før innleggelse av vann skal utslippstillatelse etter forurensningsforskriftens § 12-4 være innvilget av Saltdal kommune. Videre skal vannforsyningsløsning dokumenteres og ev. vannforsyningssystem være registrert jfr. drikkevannsforskriften § 17.
- d) Før etablering av renseløsning skal tiltakshaver dokumentere hvordan utslipp påvirker råvannskvaliteten på drikkevannet i området. For renseløsninger med infiltrasjon skal dokumentasjon på at grunnforhold er egnet for infiltrasjon og rensing foreligge. Dersom råvannskvaliteten påvirkes skal tiltakshaver sikre tilstrekkelig rensing til berørte vannforsyninger.

§ 5.2 Generelle bestemmelser

- a) Søknad om byggetillatelse skal legges frem for Saltdal kommune.
- a) Frittstående permanent montert flaggstang/vimpel tillates ikke.
- b) Det tillates ikke inngjerding av eiendommer.
- c) Fremføring av teknisk infrastruktur skal skje i jord.

§ 5.3 Form og material

Kommunen skal ved behandling av byggesøknad legge vekt på at bebyggelsen får en god form, og materialbruk og materialbehandling som tar hensyn til naturlandskapets karakter og klimatiske forhold. Utvendig farger på kledning skal være i matt og mørk farge. Bygninger skal ha saltak. Tak skal ikke være blankt eller ha reflekterende overflate, og skal helst tekkes med torv. Uthus skal tilpasses fritidsbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 5.4 Byggegrenser

Bygg kan plasseres innenfor de byggegrenser som er regulert på plankartet. For de byggeområder der byggegrense ikke entydig fremgår sammenfaller byggegrense med formålsgrense.

§ 5.5 Natur og landskap

- a) Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nye tiltak skal gis en utforming som tilpasses terrengforhold, i den grad dette lar seg gjennomføre. Naturlige skrenter kan sikres i nødvendig grad.
- b) Det er ikke tillatt å felle trær ut over det som er nødvendig for å plassere bygninger. Felling skal være i samråd med grunneier.
- c) Det er ikke tillatt å flekke torv for takteking innenfor området.
- d) Det er ikke tillatt å opparbeide plen.

§ 5.6 Overvann

Stikkrenner skal kontrolleres, renskes og vedlikeholdes. For nye veger og ved utskifting skal stikkrenner som kun skal lede mindre vannmengder fra sidearealer, veg- og grøftevann der det ikke er tydelige vannveger planlegges med dimensjon min. 400 mm. Stikkrenner som leder mindre bekker/ mindre vannveger gjennom vegen skal planlegges med min. dimensjon 600 mm.

§ 5.7 Drikkevannskilde

Avstanden mellom vannuttak og infiltrasjonsanlegg skal være minst 100 meter hvis grunnvannsspeilet ved renseanlegget ligger høyere enn ved vannkilden. Dette kravet kan fravikes hvis kommunen på bakgrunn av utførte undersøkelser aksepterer kortere avstand.

§ 5.8 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, skal legges til grunn for alle byggetiltak.

§ 5.9 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og kulturminneforvaltningen omgående.

§ 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, NR. 1)

§ 6.1 Fritidsbebyggelse (BFF1-BFF20)

- a) Arealet kan benyttes til oppføring av fritidsbebyggelse. Det tillates inntil to bygninger, fritidsbolig og uthus, innenfor samme arealgrense.
- b) På areal avsatt til fritidsbebyggelse kan det opparbeides parkeringsplass på inntil 10 m²-BYA. Arealet inngår i utregningen av utnyttelsesgraden.
- c) Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 140 m²-BYA, inkludert parkering inntil 10 m²-BYA og uthus inntil 35 m²-BYA. Gesimshøyde tillates inntil 240 cm over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Takvinkel skal være mellom 20 og 30 grader. Møneretning skal være 90 grader på fallende terreng. Grunnmur/grunnpilarer skal ikke overstige 60 cm høyde.
- d) Det tillates innlagt strøm, vann og avløp i fritidsbebyggelsen. Avløp skal føres til godkjent avløpsanlegg iht. forurensningsforskriften kap. 12. Valg og dimensjonering av avløpsløsning skal baseres på undersøkelser av forholdene omkring bebyggelsen. Alle renseanlegg skal ha dokumentasjon på at anerkjent dimensjonering og utforming er benyttet. Dokumentasjonen skal utføres av fagkyndige
- e) Det tillates utedo, biologisk toalett og forbrenningstoalett. Plassering av utedo skal hensynta eventuell avrenning. Kjemikalietoletter eller kjemiske toaletter tillates ikke nyttet.
- f) Festetomt BFF2 (vist med sirkelform på plankartet) kan ved ev. innløsning iht. tomtefesteloven fradeles med opptil 1,5 dekar, under forutsetning av at dette ikke går på vesentlig bekostning av allmennhetens bruk av området.

§ 7 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, NR. 2)

§ 7.1 Kjøreveg (SKV1-SKV4)

- a) Område merket o_SKV1 omfatter eksisterende kommunal kjøreveg, Skaitiveien.
- b) Område merket SKV2 – SKV4 skal nyttet til kjøreveg for helårstrafikk og skal bygges iht. veiklasse 5 i landbruksveiforskriften. Kjørevegen skal ivareta lokal forskrift om slamavskillere, privét, tette tanker, minirensesanlegg § 3 *Krav til kjørbare vei*.

§ 7.2 Annen veggrunn - grøntareal (AVG1-AVG22)

Arealet skal nyttet til fyllinger, skråningsutslag, skjæringer, grøfter og annet nødvendig for å opprettholde vegens funksjonalitet. Arealet skal ha naturlig vegetasjon.

§ 8 LANBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (PBL §12-5, NR. 5)

§ 8.1 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L1-L5)

- a) Området reguleres til landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift.
- b) Innenfor området tillates det fremføring av teknisk infrastruktur til fritidsbebyggelse. Infrastruktur skal så langt det er mulig søkes å føres i felles trasé. Det skal benyttes stedlige masser for revegetering.
- c) Innenfor området kan det anlegges teknisk anlegg herunder pumpestasjon. Det skal benyttes stedlige masser for revegetering.

§ 9 HENSYNSSONER (PBL §12-6)

§ 9.1 Frisikt – H140

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre synshindre med en høyde på over 50 cm eller tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående stolper eller lignende kan tillates.