



**Dato:** 21.05.07

**Revidert:** 22.07.07

## I

I medhold av plan- og bygningsloven § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

Hensikten med reguleringsplanen er en revisjon av tidligere godkjent plan fra 1987, bl.a. for å innpasse flere bolig- og forretningstomter, en bussholdeplass og et område til bensinstasjon. I tillegg vil det interne vegsystemet bli justert. Trafikksikkerhet er også et viktig moment i reguleringsplanen.

## II

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

### 1. BYGGEOMRÅDER (§ 25 1. ledd nr. 1)

- 1.1 Bolig **B1 – B12**
- 1.2 Forretning **F1**
- 1.3 Offentlige bygninger **O1** og **O2**
- 1.4 Allmenntilleggsformål **A1**
- 1.5 Forretning/Bolig **FB1**
- 1.6 Forretning/Bensinstasjon **FBS1**
- 1.7 Forretning/Industri **FI1** og **FI2**

### 2. LANDBRUKSOMRÅDER (§ 25 1. ledd nr. 2)

- 2.1 Område for jord- og skogbruk **L1**

### 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (§ 25 1. ledd nr. 3)

- 3.1 Kjøreveg
- 3.2 Gate med fortau
- 3.3 Parkeringsplass
- 3.4 Gang-/Sykkelveg
- 3.5 Gatetun
- 3.6 Annen veggrunn

### 4. FRIOMRÅDER (§ 25 1. ledd nr. 4)

- 4.1 Leke-, idretts- og leirplass **FO1**

### 5. SPESIALOMRÅDER (§ 25 1. ledd nr. 6)

- 5.1 Kommunalteknisk virksomhet **KT1 – KT3**
- 5.2 Miljøstasjon **M1**
- 5.3 Vann- og avløpsanlegg **S1**
- 5.4 Friluftsområder

### 6. FELLESOMRÅDER (§ 25 1. ledd nr. 7)

- 6.1 Felles avkjørsel **FA1** og **FA2**
- 6.2 Felles lekeareal for barn **FL1 – FL5**
- 6.3 Felles grøntareal **FG1**

I medhold av plan- og bygningsloven § 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

## 1. BYGGEOMRÅDER

### **Bolig B1 – B12**

- a. Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg (garasje). Det skal i tillegg avsettes oppstillingsplass for minst en bil.
- b. Bebyggelsen utføres som frittliggende bygg. Boligene tillates oppført i 2 etasjer.
- c. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 30 grader.
- d. Materialer og farger på eksteriørets tak og vegger skal godkjennes av kommunens faste utvalg for plansaker.
- e. Frittliggende garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg og farge.
- f. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

### **Forretning F1**

- a. Området skal benyttes til forretninger.
- b. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer.
- c. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 30 grader.
- d. Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides situasjonsplan som skal godkjennes av kommunens faste utvalg for plansaker. Situasjonsplanen skal vise opparbeidelse av interne veger, parkeringsplasser og utearealer. En bør også vise tilrettelegging for funksjonshemmede, samt tilpasning til landskap og eksisterende og planlagt bebyggelse.
- e. Areal for varelevering og parkering for ansatte avsettes på området.

### **Offentlige bygninger O1 og O2**

- a. Området skal benyttes til offentlige formål.
- b. Bebyggelsen kan oppføres i to etasjer.
- c. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 30 grader.
- d. Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides situasjonsplan som skal godkjennes av kommunens faste utvalg for plansaker. Situasjonsplanen skal vise opparbeidelse av interne veger, parkeringsplasser og utearealer. En bør også vise tilrettelegging for funksjonshemmede, lekeareal for barn, samt tilpasning til landskap og eksisterende og planlagt bebyggelse.
- e. Areal for varelevering og parkering for ansatte avsettes på området.

### **Allmennyttige formål A1**

- a. Området skal benyttes til allmennyttige formål.
- b. Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer.
- c. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 30 grader.
- d. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides situasjonsplan som skal godkjennes av kommunens faste utvalg for plansaker. Situasjonsplanen skal, foruten byggets plassering, vise bebyggelsens form- og materialbehandling, eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, atkomstforhold, gangveger og parkeringsareal.

## Forretning/Bolig **FB1**

- a. Området er avsatt til byggeområde for forretnings- og boligformål.
- b. Etasje i gateplan bør benyttes til forretningsformål.
- c. Ved større byggearbeider og felles utbygging av flere eiendommer skal det utarbeides bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven § 28-2. Bebyggelsesplanen skal godkjennes av kommunens faste utvalg for plansaker.
- d. Bebyggelsesplanen skal vise:
  - Bebyggelsens form og plassering.
  - Tilrettelegging for funksjonshemmede.
  - Tilpasning til landskap og eksisterende og planlagt bebyggelse.
- e. Areal for varelevering og parkering for ansatte avsettes på området.
- f. Sørvestre del av området er støybelastet, og kan kun benyttes til boligformål dersom boligene har soverom og uteplass på den siden av boligen som vender vekk fra Ev 8. Alternativt kan innendørs støynivå gjøres tilfredsstillende ved hjelp av lydvinde, ytterveggventil og eventuelt forsterket tak i rom som vender mot Ev8 i den støybelastede delen av BB1. Støyavbøtende tiltak godkjennes av Balsfjord kommune.

## Forretning/Bensinstasjon **FBS1**

- a. Området er avsatt til byggeområde for forretninger eller bensinstasjon.
- b. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides situasjonsplan som skal godkjennes av kommunens faste utvalg for plansaker. Situasjonsplanen skal, foruten byggets plassering, vise bebyggelsens form- og materialbehandling, eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, atkomstforhold, gangveger og parkeringsareal.
- c. Den ubebygde del av tomta tillates ikke benyttet til lagring.
- d. Før det kan gis byggetillatelse skal det være påvist at felles avkjørsel FA1 skal kunne stenges for utkjøring. Endelig godkjenning foretas av Statens Vegvesen.

## 2. LANDBRUKSOMRÅDER

### **L1**

- a. Området skal benyttes til formålet jord- og skogbruk.
- b. Det er kun tillatt med tiltak som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring.

## 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- a. Kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg, gatetun og parkeringsplasser skal opparbeides som vist på plankartet.
- b. Gatetun mellom B9 og B10 kan benyttes både som gang- og sykkelveg og atkomstveg til boliger.
- c. Det skal være utarbeidet en opparbeidelsesavtale med Statens Vegvesen for etablering av ny bussholdeplass før det kan gis byggetillatelse på FBS1. Det skal fremgå i opparbeidelsesavtalen at bussholdeplass skal som et minimum tilsvare den kvalitet og standard som er på eksisterende holdeplass. Før det gis byggetillatelse skal Troms fylkeskommune bekrefte at ny løsning er tilfredsstillende for kollektivtrafikken.

#### 4. FRIOMRÅDER

##### Leke-, idretts- og leirplass **FO1**

- a. Området skal benyttes til leke- og idrettsplass for allmennheten.
- b. Byggverk og anlegg som fremmer området bruk som friområde kan oppføres etter godkjenning av kommunens faste utvalg for plansaker.
- c. Kommunens faste utvalg for plansaker kan tillate snølagring i bestemte deler av friområdene.

#### 5. SPESIALOMRÅDER

##### Kommunalteknisk virksomhet **KT1 – KT3**

- a. Områdene skal benyttes til vann- og avløpstraseer.

##### Miljøstasjon **M1**

- a. Området er avsatt til formålet miljøstasjon som skal benyttes til felles renovasjonsordning.
- b. Eventuelle bygninger og installasjoner skal tilpasses området utforming og bruk.

##### Vann- og avløpsanlegg **S1**

- a. Området er avsatt til kommunalt renseanlegg for avløpsvann.

##### Friluftsområder

- a. Området skal benyttes som friluftsområde for allmennheten.
- b. Det er ikke tillatt med virksomhet eller oppføring av bygg eller anlegg innenfor området som er til hinder for området bruk som friluftsområde.
- c. Området tillates ikke benyttet til lagring eller parkering.

#### 6. FELLESOMRÅDER

##### Felles avkjørsel **FA1** og **FA2**

- b. FA1 er felles for eiendommer innenfor O1 og FB1.
- c. Felles avkjørsel skal være opparbeidet før byggetillatelse kan gis til de aktuelle tiltakene.

##### Felles lekeareal for barn **FL1 – FL5**

- a. FL1 er felles for tomtene 1, 2, 3, 7, 8, 13, 14 og 9/147.
- b. FL2 er felles for tomtene 4 – 6, 9 – 11, 9/145, 9/146 og 9/150.
- c. FL3 er felles for tomtene 12, 9/144, 9/148, 9/149 og felt B10.
- d. FL4 er felles for tomtene 15 – 17 og felt B8.
- e. FL5 er felles for tomtene 9/58, 9/72, 9/75, 9/67, B6, B11 og B12.

##### Felles grøntareal **FG1**

- a. Det skal etableres et vegetasjonsbelte, med for eksempel buskvegetasjon, i en avstand på 15 meter fra kantlinje til europaveg før det kan tillates større byggeprosjekter. Dette skal hindre uønsket parkering på området. Endelig utforming godkjennes av Statens Vegvesen.
- b. Området er felles for tiltak innenfor felt FBS1.

### FELLESBESTEMMELSER

Etter at denne reguleringsplanen er vedtatt av kommunestyret, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen og dens bestemmelser.

Når særlige grunner foreligger, kan kommunens faste utvalg for plansaker, etter søknad, gi dispensasjon fra disse bestemmelser.

Det skal ikke gis tillatelse til byggestart i reguleringsområdet før avkjørsler og veger er bygd i samsvar med vedtatt reguleringsplan og krav til utforming etter Statens Vegvesens vegnormal (håndbok 017 – Veg- og gateutforming).

Kommunens faste utvalg for plansaker kan tillate annen plassering av avkjørsler utover det som er markert med avkjørselssymbol i plankartet.

Dersom det under arbeider i marken kommer frem gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes til Sametinget og Troms fylkeskommune, Kulturetaten.