



Bestemmelser for Detaljplan for Nordkjosbotn Sør Plan-ID 1933-302 Dato: 30.05.2012

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

§ 1 Planens intensjon

Bestemmelser
Definisjon: Plankart og bestemmelser utgjør et juridisk bindende dokument. Det vil bli si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet og i bestemmelsene.
Planens intensjon er utvidelse av industriområde som finnes i reguleringsplan for Nordkjosbotn sentrum datert 27.06.1986 samt for Nordkjosbotn industri- og næringsområde datert 14.06.2006. Planen skal legge til rette for industri på sørsiden av ny industriveg i planen, og for forretning for plasskrevende varer samt lettere industri nord for ny industriveg. Støyende virksomhet skal unngås innenfor område for kombinert forretning og industri på nordsiden av ny industriveg. Planen legger også til rette for ny vegtilknytning til forretnings- og industriområde samt for ny atkomst til Nordkjosbotn og ny E6.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelser	
Området er regulert til følgende formål iht. PBL § 12-5:	
Bebyggelse og anlegg (§12-5, nr. 1) <ul style="list-style-type: none">- Boliger- Forretninger- Industri- Energianlegg- Vann- og avløpsanlegg- Forretning/industri- Bensinstasjon/Kollektivterminal	Samferdsel og teknisk infrastruktur (nr.2) <ul style="list-style-type: none">- Kjøreveg- Fortau- Gang- og sykkelveg- Annen veggrunn - Tekniske anlegg- Annen veggrunn - grøntareal- Kollektivterminal Grønnstruktur (§ 12-5, nr 3) <ul style="list-style-type: none">- Vegetasjonsskjerm Hensynssoner (§ 12-6) <ul style="list-style-type: none">- Brann-/eksplosjonsfare- Ras-/skredfare

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser til planen:

§ 3. Generelle bestemmelser

3.1 Rekkefølgekrav/dokumentasjonskrav

Bestemmelser
a) Ny veg V2 og kommunalt ledningsanlegg og overvannsanlegg må være etablert fram til eiendom før utbygging kan igangsettes.
b) Vegetasjonsskjerm (VS1-6) skal være tilplantet før det gis brukstillatelse til anlegg innenfor tilliggende eiendommer innenfor planområdet.
c) Det skal ikke gis igangsettingstillatelse innenfor område I5a-b før tilstrekkelig sikring av kanal er gjennomført jf punkt 6.1.1.
d) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides situasjonsplan som skal godkjennes av Balsfjord kommune. Situasjonsplanen bør, foruten byggets plassering, vise bebyggelsens form-

og materialbehandling, eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon, atkomstforhold, gangveger, parkeringsareal og snøopplag. Situasjonsplanen skal omfatte beplantning for eiendommen og for offentlig vegetasjonsbelte langs eiendommen (VS1-6).

- e) Det skal ikke gis igangsettingstillatelse innenfor området før grunnforhold er dokumentert.
- f) Det skal ikke gis byggetillatelse innenfor område V1, V2, GS1, GS2, GS3, F1 og F/I-3 og før områdene er sikret mot skred i henhold til føringer fra NGI.

3.2 Stedlig vegetasjon

Bestemmelser

3.2.1 Generelt

- a) Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.
- b) Det er ikke tillatt å fjerne representativ, stedegen vegetasjon uten at dette er vurdert og godkjent gjennom plan- eller byggesaksbehandling.

3.3 Byggeskikk

Bestemmelser

3.3.1 Generelt

- a) Det skal i byggesaken dokumenteres god estetisk utforming av ny bebyggelse innenfor området.
- b) Bebyggelsen skal ha harmonisk og avdempet material- og fargevalg i seg selv og i forhold til omgivelsene. Eventuelle kontrastfarger kan brukes på mindre flater for å oppnå variasjon.
- c) Langsiden på bygg skal ligge langs dalsiden.
- d) Skiltning, herunder reklameskilt skal være avdempet og godkjennes i forbindelse med byggesaken.
- e) Etter anleggsperioden skal terrenget istandsettes jfr 3.1.d.
- f) Ubebygde deler av tomter tillates ikke benyttet til lagring uten avskjerming og godkjenning av bygningsmyndigheten.

3.4 Universell utforming

Bestemmelser

3.4.1 Generelt

- a) Det skal sikres god tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede, orientingshemmede og miljøhemmede. Bygg og uteområder med allmenn tilgjengelighet skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av brukere/ beboere som mulig. Kriterier for tilgjengelighet nedfelt i Teknisk forskrift gjøres gjeldende for alle bygg og uteområder.

3.5 Kulturminner og aktsomhetsplikten

Bestemmelser
3.5.1 Generelt <p>a) Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Troms fylkeskommune omgående, jfr lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), § 8 annet ledd.</p>

3.6 Støykrav

Bestemmelser												
3.6.1 Generelt <p>a) Det tillates ikke etablert ny virksomhet innenfor området som kan medføre overskridelse av anbefalte støygrenser i området.</p> <p>b) Følgende støygrenser jf T-1442 gjelder for området:</p> <table border="1"><thead><tr><th>Støykilde</th><th>Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk L_{den}</th><th>Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07</th><th>Maksimalt støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, dag og kveld, kl. 7 - 23</th></tr></thead><tbody><tr><td>Vei</td><td>55 L_{den}</td><td>70 L_{5AF}</td><td>-</td></tr><tr><td>Industri, og terminaler</td><td>Uten impulslyd: 55 L_{den} Med impulslyd: 50 L_{den}</td><td>45 L_{night}, 60 L_{5AF}</td><td>-</td></tr></tbody></table> <p>c) Bygg- og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overskrider støygrensene i tabell 4 (kap. 4 i T 1442).</p> <p>d) Ved etablering av ny virksomhet kan det kreves avbøtende tiltak som er nødvendig for å begrense mulig støyproblemer. Dette kan være at ny bebyggelse har en stille side som vender vekk fra støykilden, og som er skjermet av bygningen, som vinduer i støyømfintlige rom vender mot, og der uteplasser ligger.</p>	Støykilde	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk L _{den}	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07	Maksimalt støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, dag og kveld, kl. 7 - 23	Vei	55 L _{den}	70 L _{5AF}	-	Industri, og terminaler	Uten impulslyd: 55 L _{den} Med impulslyd: 50 L _{den}	45 L _{night} , 60 L _{5AF}	-
Støykilde	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk L _{den}	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07	Maksimalt støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, dag og kveld, kl. 7 - 23									
Vei	55 L _{den}	70 L _{5AF}	-									
Industri, og terminaler	Uten impulslyd: 55 L _{den} Med impulslyd: 50 L _{den}	45 L _{night} , 60 L _{5AF}	-									

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boliger (B1-2)

Bestemmelser
4.1.1 Generelt <p>a) Innenfor området tillates frittliggende eneboligbebyggelse.</p>
4.1.2 Plassering av bygninger <p>a) Bygg skal plasseres innenfor plangrense vist på plankartet.</p>

<p>4.1.3 Grad av utnyttning</p> <p>a) Prosentvis utnyttingsgrad, % BYA, framgår av plankartet.</p>
<p>4.1.4 Takkform og vinkel</p> <p>a) Bebyggelsen skal ha pulttak eller saltak med takhelning på inntil maksimum 40 grader.</p>
<p>4.1.5 Byggehøyde</p> <p>a) Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde som angitt på plankartet, dvs inntil 8 meter over eksisterende terreng (maks 2 etasjer).</p> <p>b) Bebyggelsens høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng, kfr veileder til tekniske forskrifter til pbl kap III</p>

4.2 Forretning (F1)

Bestemmelser
<p>4.2.1 Generelt</p> <p>a) Innenfor området tillates forretninger for arealkrevende varer med nødvendig lagerlokaler og parkering, samt kontorer med parkering.</p> <p>b) Detaljhandel som ikke går under kategorien ”arealkrevende varer” tillates ikke.</p>
<p>4.2.2 Plassering av bygninger</p> <p>a) Mot ny industriveg V2 skal minimum 50 % av fasaden plasseres i angitt byggelinje.</p>
<p>4.2.3 Grad av utnyttning</p> <p>a) Prosentvis utnyttingsgrad, % BYA, framgår av plankartet.</p>
<p>4.2.4 Takkform og vinkel</p> <p>a) Bebyggelsen skal ha flatt tak eller røstet tak med takhelning på inntil maksimum 15 grader.</p>
<p>4.2.5 Byggehøyde</p> <p>a) Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde som angitt på plankartet, dvs inntil 8 meter over eksisterende terreng (maks 2 etasjer). Det tillates mindre takkoppbygg og tekniske installasjoner over maks gesimshøyde, som er angitt på plankartet.</p> <p>b) Bebyggelsens høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng, kfr veileder til tekniske forskrifter til pbl kap III</p>

4.3 Industri (I1-8)

Bestemmelser
<p>4.3.1 Generelt</p> <p>a) Innenfor området tillates industri- og lagervirksomhet.</p> <p>b) Det tillates ombygning og tilbygning til eksisterende bygninger innenfor området.</p>

<p>4.3.2 Plassering av bygninger</p> <p>a) Bygninger skal plasseres innen for angitte byggegrenser.</p>
<p>4.3.3 Grad av utnyttning</p> <p>a) Prosentvis utnyttingsgrad, % BYA framgår av plankartet.</p>
<p>4.3.4 Takform og vinkel</p> <p>a) Bebyggelsen skal ha flatt tak eller røstet tak med takhelning på inntil maksimum 15 grader.</p>
<p>4.3.5 Byggehøyde</p> <p>a) Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde som angitt på plankartet, dvs inntil 10 meter over eksisterende terreng. Det tillates mindre takkoppybygg og tekniske installasjoner over maks gesimshøyde, som er angitt på plankartet.</p> <p>b) Innenfor område I6-I7 tillates gesimshøyde som angitt på plankartet, og inntil 12,5 meter over eksisterende terreng. En mindre del av bygget (tårn) innenfor område I6 tillates oppført med maks gesimshøyde + 35 meter, dvs inntil 25 meter over eksisterende terreng.</p> <p>c) Bebyggelsens høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng, kfr veileder til tekniske forskrifter til pbl kap III</p>
<p>4.3.6 Område I6</p> <p>a) Eksisterende bekk skal legges om til område VG7 og fram til Roffabekken innenfor område VS3.</p> <p>b) Omlegging skal godkjennes av Balsfjord kommune.</p>

4.4. Energianlegg (EA)

Bestemmelser
<p>4.4.1 Generelt</p> <p>a) Innenfor området tillates energianlegg/ varmesentral for fjernvarme.</p>
<p>4.4.2 Plassering av bygninger</p> <p>a) Mot ny industriveg V2 skal minimum 50 % av fasaden plasseres i angitt byggelinje.</p>
<p>4.4.3 Grad av utnyttning</p> <p>a) Prosentvis utnyttingsgrad, % BYA framgår av plankartet.</p>
<p>4.4.4 Takform og vinkel</p> <p>a) Bebyggelsen skal ha flatt tak eller røstet tak med takhelning på inntil maksimum 15 grader.</p>
<p>4.4.5 Byggehøyde</p> <p>a) Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde som angitt på plankartet, dvs inntil 8 meter over eksisterende terreng (maks 2 etasjer).</p> <p>b) Bebyggelsens høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng, kfr veileder til tekniske forskrifter til pbl kap III</p>

4.5. Vann- og avløpsanlegg (VA1)

Bestemmelser
4.5.1 Generelt a) Området skal benyttes til pumpestasjon i tilknytning til vann- og avløpsanlegg.

4.6 Forretning/Industri (F/I1-3)

Bestemmelser
4.6.1 Generelt a) Innenfor området tillates forretninger for arealkrevende varer med nødvendig lagerlokaler og parkering, kontorer med parkering, samt lettere industri- og lagerbebyggelse. b) Detaljhandel som ikke går under kategorien ”arealkrevende varer” tillates ikke. c) Det tillates ikke etablert ny virksomhet innenfor området som kan medføre en overskridelse av anbefalte støygrense eller forurensing i området. d) Det tillates ombygning og tilbygning til eksisterende bygninger innenfor området. e) Innenfor område F/I-3 tillates bensinstasjon med tilhørende anlegg.
4.6.2 Plassering av bygninger a) Bygninger skal plasseres innen for angitte byggegrenser. Mot ny industriveg V2 skal minimum 50 % av fasaden plasseres i angitt byggelinje.
4.6.3 Grad av utnyttning a) Prosentvis utnyttingsgrad, % BYA framgår av plankartet.
4.6.4 Takform og vinkel a) Bebyggelsen skal ha flatt tak eller røstet tak med takhelning på inntil maksimum 15 grader.
4.6.5 Byggehøyde a) Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde som angitt på plankartet, dvs inntil 8 meter over eksisterende terreng (maks 2 etasjer). Det tillates mindre takkoppybygg og tekniske installasjoner over maks gesimshøyde, som er angitt på plankartet. b) Bebyggelsens høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng, kfr veileder til tekniske forskrifter til pbl kap III

4.7 Bensinstasjon/Kollektivterminal (BS/KT)

Bestemmelser
4.7.1 Generelt a) Innenfor området tillates kollektivterminal og Bensinstasjon med tilhørende anlegg. b) Ved bygging av kollektivterminal gjelder pkt. 5.6 i bestemmelsene.

<p>4.7.2 Plassering av bygninger</p> <p>a) Bygninger skal plasseres innen for angitte byggegrenser.</p>
<p>4.7.3 Grad av utnytting</p> <p>a) Prosentvis utnyttingsgrad, % BYA, framgår av plankartet.</p>
<p>4.7.4 Takform og vinkel</p> <p>a) Bebyggelsen skal ha flatt tak eller røstet tak med takhelning på inntil maksimum 15 grader.</p>
<p>4.7.5 Byggehøyde</p> <p>a) Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde som angitt på plankartet, dvs inntil 8 meter over eksisterende terreng (maks 2 etasjer). Det tillates mindre takkoppybygg og tekniske installasjoner over maks gesimshøyde, som er angitt på plankartet.</p> <p>b) Bebyggelsens høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng, kfr veileder til tekniske forskrifter til pbl kap III</p>

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg

Bestemmelser
<p>5.1.1 Generelt</p> <p>a) Kjøreveg V1-2 er avsatt til offentlig veganlegg.</p> <p>b) Alle kjøreveger i planen skal opparbeides som vist på plankartet og i henhold til vegnormal til Statens vegvesen.</p>

5.2 Fortau

Bestemmelser
<p>5.2.1 Generelt</p> <p>a) Fortau langs V2 er avsatt til offentlig fortau.</p> <p>b) Fortau i planen skal opparbeides som vist på plankartet og i henhold til Vegnormal til Statens vegvesen.</p>

5.3 Gang- og sykkelveg (GS1-2)

Bestemmelser
<p>5.3.1 Generelt</p>

- | |
|--|
| <p>a) GS1-2 er avsatt til offentlig gang- og sykkelveg.</p> <p>b). Gang- og sykkelveger skal opparbeides som vist på plankartet og i henhold til Vegnormal til Statens vegvesen.</p> |
|--|

5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Bestemmelser

<p>5.4.1 Generelt</p>

- | |
|--|
| <p>a) Arealet er avsatt til snøopplag langs kjøreveg. Området skal tilsås med gress, og deler av området kan beplantes med trær etter godkjenning fra Balsfjord kommune.</p> |
|--|

5.5 Annen veggrunn – grøntareal (VG1-8)

Bestemmelser

<p>5.5.1 Generelt</p>

- | |
|--|
| <p>a) Områdene er avsatt til grøntareal og snødepot langs veg.</p> <p>b) Innenfor VG1-3 skal det etableres kraftig vegetasjonsbelte. Eventuell eksisterende vegetasjon skal opprettholdes og forsterkes.</p> |
|--|

5.6 Kollektivterminal, (KT1)

Bestemmelser

<p>5.6.1 Generelt</p>

- | |
|--|
| <p>a) Arealet er avsatt til kollektivterminal for buss og taxi.</p> <p>b) Det tillates oppført servicebygg og takoverbygg over perronger i tilknytning til terminalen.</p> <p>c) Kollektivterminalen skal utformes universelt.</p> <p>d) Det tillates prosentvis utnyttingsgrad, BYA på maksimum 25 %. Oppstillingsplasser for busser inngår ikke i utnyttelsen.</p> <p>e) Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde 5 meter over eksisterende terreng.</p> <p>f) Bebyggelsens høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng, kfr veileder til tekniske forskrifter til pbl kap III</p> |
|--|

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Vegetasjonsskjerm

Bestemmelser

6.1.1 Generelt

- a) Eksisterende bekker og kanaler innenfor områdene skal ivaretas.
- b) Vegetasjonsskjermer mellom ulike formål skal beplantes og skal fungere som avskjerming mellom områdene. Grunneier er ansvarlig.
- c) Bekkeløp og kanaler må sikres mot erosjon.
- d) Ved utbedring og mindre omlegging av bekker og kanaler skal tiltak utføres så mest mulig naturlig bekkeløp opprettholdes/etableres. Lange rette løp skal unngås.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert til følgende formål:

§ 7 Hensynssoner

7.1 Brann/ eksplosjonsfare

Bestemmelser

7.1.1 Generelt

- a) Område for hensynssone for brann- og eksplosjonsfare omkring biogastank.
- b) Ut over gastanken og nødvendig atkomst til denne, tillates det ikke bebyggelse eller andre anlegg innenfor området.

7.2 Ras-/ skredfare

Bestemmelser

7.2.1 Generelt

- a) Område for hensynssone for ras og skredfare.
- b) Før det gis byggetillatelse innen for felt F1 og F/I-3 skal det foreligge skredutredning og være gjennomført skredsikringstiltak i henhold til skredutredning for de aktuelle områdene inklusiv atkomstveg.