

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN KIRKEVIK GNR.102 BNR. 5. BALSFJORD KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

§ 1. GENERELT.

Det regulerte området er på plankartet i målestokk 1:3000 vist med reguleringsgrense. Innefor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål:

Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

Trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

Fareområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

§ 2. FELLES BESTEMMELSER.

2.1 Krav til utbyggingsrekkefølge.

Det skal ikke gis byggetillatelse for nyetableringer før det foreligger underskrevet utbyggingsavtale mellom utbygger og Statens Vegvesen og krysstilknytning til Fv. 184 er bygget og godkjent i henhold til handbok 017 med henblikk på krav til kryssutforming og frisikt.

2.2 Bygningers plassering.

Byggegrense mot Fv. 184 er vist på plankartet. Der byggegrensen ikke er vist, gjelder PBLs bestemmelser om avstander til eiendomsgrense og andre bygninger/anlegg.

2.3 Krav til terrengbehandling.

Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Eventuelle forandringer i form av sår i terrenget i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet, skal etterbehandles med sikte på best mulig tilbakeføring til opprinnelig status. Adkomstveger og grøftetraseer skal være ferdigstillet fram til tomtegrense før brukstillatelse kan gis for berørte eiendommer.

2.4 Krav til utomhusplan.

Før behandling av byggesøknad skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal i tillegg til bygningsplasseringer vise hvordan den ubebygde delen av tomta utnyttes i forbindelse med terrengbehandling, beplantning, adkomst, parkering, ledningstraseer og matrial- og fargebruk.

2.5 Kulturminner.

Dersom det under arbeider i marken eller annen virksomhet skulle dukke opp automatisk fredede kulturminner, må arbeidene straks stanses og faginstans varsles jfr. Lov om kulturminner § 8.2. De som utfører arbeider i marken skal gjøres kjent med denne bestemmelsen.

2.6 Andre bestemmelser.

Campingvogner tillates ikke oppstilt i friluftsområdet, på de enkelte eiendommer eller på vei-/parkeringsareal innefor området unntatt i en byggeperiode som begrenses til ett år etter oppstart.

§ 3. BYGGEOMRÅDER.

3.1 Utnytting av området.

Tillatt bruksareal (T-BRA) skal ikke overstige 0,15 for de enkelte tomter, på tilrettelagte tomter er T-BRA 0,2 . Når det etableres flere bygninger på tomta, skal alle bygninger inngå i bruksarealet for hovedbygningen. All bebyggelse skal tilpasses eksisterende utbyggingssituasjon og terrengforhold slik at de sammen danner en god estetisk løsning. I utgangspunktet skal ikke uthus bygges for opphold. Imidlertid kan det i tilfeller der terrengforhold godtgjør dette, oppføres tre bygninger for å oppnå en god løsning. Disse forutsettes da plassert i tunform så nær hverandre at de ikke senere kan fradeles som selvstendige enheter. I naustområder tillates oppført fellesanlegg hvor hver enhet bør være ensartet og ikke overstige 35 m².

3.2 Bygningers utforming.

Bygninger skal gis en utforming som harmoniserer med tradisjonell byggeskikk i området med trematerialer i fasader, eventuelt med innslag av naturstein. De skal ha saltak med takvinkel mellom 20 – 35 grader, maks 30 grader i naustområder og fargevalget skal være avdempet og tilpasset de stedlige farger. Hovedmøneretningen skal som hovedregel være langs den lengste delen av bygningen.

Maksimal høyde på grunnmur skal ikke overstige 0,8 m. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,2 m over ferdig planert terreng og mønehøyde skal ikke overstige 5,5 m.

Verandaer/terrasser og andre konstruksjoner over terreng kan stikke maksimalt 3 m ut fra veggliv og skal ikke overstige 30 m². Eventuelle gjerder skal utformes ensartet for hele området.

3.3 Parkering.

Det skal avsettes 2 plasser for personbil på hver tomt med adkomst som kan brøytes til enhver tid om vinteren av tomteeier.

§ 4. TRAFIKKOMRÅDER.

4.1 Offentlig veg

Fv. 184 er i nødvendig grad tatt med i planen for å vise krysstilknytninger og frisiktsområder. Byggegrensen er 15 m

Tilknytningene for vei 1 og vei 2 til Fv. 184 skal utføres i henhold til veinormalens handbok 017 med tanke på utforming og frisikt og godkjennes av Statens Vegvesen før disse tas i bruk.

§ 5. FAREOMRÅDE.

5.1 Fareområde – høyspentlinje.

Fareområdet skal til enhver tid være ryddet for vegetasjon. Det tillates ikke tiltak av noen art innefor en avstand av 6 m fra ytterste fase av høyspentlinjen.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Private veier.

Vei 1 med tilhørende sideveier betjener tomtene som på planen er merket 6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,25,26 og 27 som vist på plankartet. Vei 2 skal betjene tomtene 1,2,3,4,5,7,18,19,20,21,22 og 23, begge naustområdene og småbåthamn. Veirett blir et privatrettslig forhold mellom grunneier og hytteeierne, med veirett etter planen. Veiene har en reguleringsbredde på 4 m. Ferdig vei skal ligge mest mulig plant med omliggende terreng. Tekniske anlegg som vann-/kloakk- og kabler legges i størst mulig grad i kjørbankant og stikkledninger føres fram til tomtengrense. Grunneier skal, mot godtgjørelse av faktiske utgifter, besørge at veiene er ryddet for snø til enhver tid om vinteren.

6.2 Gang-/sykkelvei

Adkomst mellom øvre og nedre planområde for myke trafikanter løses med gang- og sykkelvei som vist på plankartet.

6.3 Frisiktsoner.

Krav til frisiktsoner fremgår av planen. I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5 m over tilstøtende veger planum (veglovens §§ 29, 30, 31). Innefor frisiktsonene skal det ikke være vegetasjon eller innretninger høyere enn 0,5 m over tilstøtende veger.

6.4 Friluftsområde.

Området er for eventuelle turveger og friluftaktiviteter. Tiltak skal være av enkel standard og i et omfang som ikke skader opprinnelig terreng og hindrer almen ferdsel. Imidlertid tillates framføring av tekniske anlegg i forbindelse med utbygging og grunneier kan nytte området som vanlig i landbruksøyemed i den utstrekning han finner det nødvendig. Campingvogner tillates ikke oppstilt i området.

6.5 Småbåthavn.

6.5.1 Anlegg på land.

Innenfor arealet anvist til formålet tillates strandsonen oppbygd til tilstrekkelig nivå over høyeste høyvann f.eks ved hjelp av opplødd stein med bakenforliggende fylling. Det tillates ikke båtopleg på arealene som for øvrig skal holdes ryddige og ikke hindre allmen ferdsel.

6.5.2 Anlegg i sjø.

Sjøarealet skal nyttes som bryggeområde for småbåter tilsvarende behovet til de som besitter fritidsboligene innefor planområdet. Bryggeanlegget er tenkt lagt langs strandlinjen med landfeste i mindre steinfylling i NØ med en utenforliggende bølgedemper. Endelig plassering skal godkjennes av havnemyndigheten i kommunen. Det tillates ikke skjemmende konstruksjoner eller anlegg i området.

Datert 31.07.08

REGULERINGSPLAN KIRKEVIK GNR. 102 BNR. 5.

PLANBESKRIVELSE.

Bakgrunn:

Planforslaget fremmes av grunneieren, Arvid Pedersen, med bistand av Skibotn Spedisjon AS v/Jan Lambela og Stig Kenneth Stephansen.

Hensikten med forslaget er å kunne utnytte den stadig økende etterspørsel etter fritidseiendommer ved fortetting av tidligere stadfestet reguleringsplan for området med samme reguleringsformål.

Planstatus:

Planområdet er avsatt som byggeområde i kommuneplanens arealdel som er under revisjon og ventes ferdigstillet 2010. Områdets er identisk med reguleringsplan stadfestet 01.06.1999 med tilnærmet samme formål. Det er ikke andre planprosesser i gang i området som vil bli berørt av dette planarbeidet.

Beskrivelse av planområdet:

Området ligger på Aursfjordneset i delvis småkupert terreng med hovedsaklig helning mot nordvest og sjø. Området deles av fylkesvei 184. Fartsgrense er 80 km/t med forholdsvis lav ÅDT. Adkomst til henholdsvis nedre- og øvre planområde er forskjøvet ca. 90 m i forhold til opprinnelig plan for å oppnå bedre frisikt til det øvre området.

Arealkvaliteten er i hovedsak lave med grunnlendt mark og til dels fjell i dagen. Det forekommer også et delvis åpent myrområde av ukjent dybde og lav bonitet. Skogen består av lavvokst, skrinn furuskog med islett av blandet ung løvskog. Ingen av delene produserer virke av tradisjonelt utnyttbar kvalitet. Deler av området må ansees som lettdrevet men ikke dyrkbar.

Området er tradisjonelt beiteområde for sau og rein. Utviklingen i landbruket har imidlertid ført til at husdyrhold generelt er på vikende front. Eventuelle interessekonflikter kan enkelt løses ved sperregjerder med omforent ansvar om vedlikehold av slike. Med hensyn til reindriften så er området et forholdsvis viktig vinterbeite for Mauken-/Tromsdalen reinbeitedistrikt og det vesentlige i denne sammenheng er områdets utbredelse oppover i lia. Planforslaget beskjedne utbredelse i slik retning skulle derfor ikke føre til noen konflikter.

I tidligere plan er en del av området avsatt til oppstilling av campingvogner med tilhørende sanitæranlegg. I det nye planforslaget vil dette området bli omdisponert til fritidsboligformål og nåværende virksomhet avviklet. Nær dette området vil to av eiendommene bli tilrettelagt for rullestolsbrukere og fritidsboligene vil bli utført med livsløpsstandard.

Adkomsten til de enkelte fritidseiendommene betjenes av to avkjørsler fra Fv 184. Internt på planområdet løses adkomsten fra privat vei. Hensynet til myke trafikanter ivaretas med gang- og sykkelveiforbindelse fra øvre planområde til nedre planområde og sjø-

/naustområde/småbåthavn. Løsningene er vist på reguleringsplanen sammen med tomtenes plassering og utstrekning. Området er ikke eksponert for miljøbelastninger eller forurensninger av betydning.

Eiendomsforhold:

Planområdet er i sin helhet eiet av Arvid Pedersen som planforslaget fremmes for , med unntak av tidligere fradelte eiendommer innefor området. Det antas ikke å foreligge tungtveiende forhold som vil komplisere gjennomføringen av planen.

Datert: 31.07.08
