

**Forslag til
reguleringsplan for
Langstranda boligfelt**



Kjersti Jenssen Arkitektkontor – Fjellfroskvatn – 9334 Øverbygd
Mobil 95 45 45 77 – E-post: kjersti@kjerark.no – Org. Nr. 985 754 497 MVA.

I BESKRIVELSE AV PLANEN

Formålet med reguleringsplanen

Reguleringsplanen skal tilrettelegge for nye boliger i området, og ferdig utbygget har feltet plass til i alt 16 eneboliger. Det er av stor betydning for bomiljøet at boliger i området ikke omdisponeres til fritidsboliger. I tillegg til boligformål, inneholder planen et felles lekeareal og en del mindre fellesområder som sikrer at eksisterende vegetasjons- og bekke drag innenfor området beholdes.

Beliggenhet, historikk og dagens bruk av området

Planområdet ligger i et landbruksområde mellom Malangseidet og Vikran. Denne strekningen består for det mest av spredt bebyggelse knyttet til de opprinnelige tunene. I tillegg er det et mindre boligfelt litt lenger sør for planområdet. Skole og barnehage ligger på Malangseidet. Selve planområdet strekker seg over to eiendommer, 70/2 i nord, og 70/1 i sør. Det er ikke drift på noen av brukene, men begge har utleiejord til nabobruk.

Utleiejorden består av noe gammel eng og skog til beite. To av tomtene ligger på et avgrenset stykke dyrket mark.

Naturgitte forutsetninger

Planområdet ligger på oversiden av riksveg 858, og på nedsiden av denne er det nærmere 150 meter ned til fjorden og Langstranden. Hele området ligger østvendt i et slakt skrånende terreng, med enkelte brattere partier og terrasseringer. I nord er det utsikt mot Tromsø, i øst og sør, langs fjorden. I vest stiger fjellene opp, men så mye tilbaketrukket at solgangen i området er sikret. Ovenfor planområde ligger en vannkilde og et større myrområde. Sig fra myrområde går i bekke drag på siden av og gjennom område. Dette, sammen med mindre forhøyninger og drag i landskapet, har gitt tomtenes plassering og feltets form.

Vindforholdene er rolige i området, og terrengets terrassering stopper til dels kaldluften fra fjellene bak. Ved utforming av boligene, må det tas hensyn til at solgangen på dagtid er på motsatt side av hovedutsikten mot nord.

Utforming av området

Boligtomtene er i snitt på 1,4 daa for å gi god plass til et liv på landet. De er lagt hensiktsmessig i forhold til eksisterende terrengformasjoner, og slik at området beholder sin karakter av litt kupert terreng med bekke drag og vegetasjonsbelter. I tillegg er det en klar liten høyde langs en gammel gjerdestruktur som er lagt ut til lekeplass. Sør for denne er en fordypning i terrenget som fungerer som drenasje for ovenforliggende beitområde og myr. Denne fordypningen er holdt utenfor planområde, men vil nok i praksis også bli brukt til lek.

Det er også lagt ut en del andre fellesområder for å sikre en åkerholme og et bekke drag. Mellom den nedre boligrekken og riksvegen er det et fellesområde som også vil inneholde slamavskiller for VA på hensiktsmessig sted.

Eksisterende høyspentledning legges ned i kabel nord for feltet, og fordeles fra trafokiosk ved adkomstvegen.

Trafikk

Adkomsten er felles, og lagt på nordsiden av feltet for å sikre akseptabel stigning og gode siktforhold. I tilknytning til denne er det lagt inn en busslomme, hovedsakelig med tanke på skolebuss. Sør i feltet er det lagt en gang- og sykkelveg langs deler av eksisterende traktorveg ned til riksvegen. Byggegrense fra riksvegen er satt til 45 meter fra midtlinje veg. Reduksjonen fra kravet om 50 meter framkommer av nødvendig trase på adkomstvegen, nødvendig byggegrunn på tomtene, og at det går en bratt skrent ned mot riksvegen som gir en naturlig skjerming.

Landbruk

Området mellom gang- og sykkelvegen og riksvegen er lagt ut til landbruksområde med tanke på eksisterende skog. Område ligger også slik at det er en naturlig forlengelse av landbruksområdet ovenfor gang- og sykkelvegen. Adkomst opp i landbruksområdene sør og vest for planområdet er sikret via gang- og sykkelvegen.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområde. Det er heller ikke eldre tun eller annen bebyggelse i umiddelbar nærhet til planområde. Byggeskikken er i planen derfor fokusert på en helhetlig formgivning og fargebruk innenfor området.

Byggeskikk

Planområdet ligger i et landbruksområde med spredt bebyggelse. Det er ingen intakte eldre gårdstun i umiddelbar nærhet, og bolighusene i område rundt er ferdighus fra flere tidsperioder. Bygningsmassen i område har hovedsakelig et nøktern uttrykk, og dette bør danne grunnlaget for valg av hustyper innenfor planområdet. Det er også viktig at byggeskikken innenfor planområde framtrer helhetlig, selv om utbyggingen vil skje over tid. Materialbruk og fargesetting er viktige virkemidler for å oppnå dette. Formmessig settes det begrensninger i at møneretning skal følge husets lengderetning, og at det skal være

saltak eller pulttak på bygningene. Videre er det satt varierende begrensninger i høyde,

Risiko og sårbarhet

Det er innenfor område ingen risiko for ras eller flomfare. Det er flere mindre vannsig som allerede er håndtert gjennom grøfting. Langs eksisterende bekkedrag er det lagt inn restriksjoner i bestemmelsen om bevaring av kantvegetasjon.

Utnyttelsesgrad

Innenfor planområde er det brukt prosentvis bebygd areal (BYA), og prosentangivelsen gjelder med lik begrensning for den enkelte tomt.

II REGULERINGBESTEMMELSER

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

Pbl § 25,1. ledd nr 1	Byggeområder:	Boliger, B1, B2, B3, B4, B5 og B6 Annet byggeområde
Pbl § 25,1. ledd nr.2	Landbruksområder:	Landbruksområde generelt
Pbl § 25,1. ledd nr.3	Off. trafikkområder:	Kjøreveg Annen veggrunn
Pbl § 25,1. ledd nr.5	Fareområder:	Høyspent
Pbl § 25,1. ledd nr.6	Spesialområder:	Frisiktsone
Pbl § 25,1. ledd nr. 7	Fellesområder:	Felles avkjørsel Felles lekeareal Annet fellesareal, AFE1, AFE2, AFE3, AFE4 og AFE5

1 Fellesbestemmelser

1.1 Rekkefølgebestemmelser

- a. Før det gis byggetillatelse innenfor planområde, skal felles adkomst for gjeldende tomter, og gang- og sykkelveg være gjennomført i samsvar med vedtatt reguleringsplan og krav til utforming etter Statens vegvesens vegnormal (håndbok 017 Veg – og gateutforming). Ferdig kryss skal godkjennes av Statens Vegvesen.
- b. Før B5, B6 og B7 utbygges, skal øvrige tomter være solgt/ utbygget.

1.2 Terreng og vegetasjon

Eksisterende terreng skal i størst mulig grad tas vare på. Innenfor de enkelte tomtene skal det kun gjøres nødvendig uttak og tynning av vegetasjon for å kunne oppføre bygningene, og for å sikre et naturlig uteareal for den enkelte tomt. Innenfor fellesarealene gjelder egne bestemmelser.

1.3 Byggeskikk og materialbruk

Bygningene innenfor planområdet skal ha saltak eller pulttak, og møneretning på bygning skal følge bygningens lengderetning. Takvinkel på bygning skal være maksimalt 35 grader. Materialbruken for den enkelte bygning skal ivareta helheten innenfor området. Det skal tas utgangspunkt i terrenget og vegetasjonens eget fargespekter ved valg av farge på bygning.

1.4 Byggegrenser

Nye bygninger skal føres opp innenfor byggegrenser som er vist på plankartet.

1.5 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden er på plankartet vist med prosent tillatt bebygd areal pr. tomt, BYA=%.

1.6 Etasjeantall/ mønehøyde

Grunnmurshøyde skal være maks 0,5 meter i gjennomsnitt over terreng. Ved eventuell sokkeletasje skal gulv over terreng være maks 0,4 meter over laveste terreng rundt bygning. Maksimal mønehøyde er angitt i bestemmelser for det enkelte område.

1.7 Trafikk/ parkering/ adkomst

Adkomst opparbeides som vist på plankartet. Den enkelte bolig skal selv ha oppstillingsplass for to biler. Dersom boligen har utleiedel, skal det opparbeides en egen biloppstillingsplass for denne. Avkjørsel til den enkelte tomt er vist som pil på plankartet og er veiledende.

1.8 Vann og avløp

Innenfor planområdet etableres det eget avløpsanlegg, og vann hentes fra Kvitnes vannverk.

1.9 Kabler og rør

Kabler for fremføring av strøm og kommunikasjon legges i grunnen.

1.10 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak blir funnet kulturminner, skal arbeide stanses, og melding sendes til Samediggi / Sametinget og Kulturetaten, Troms for videre vurdering.

2 Byggeområder

2.1 Boliger, B1

Innenfor de enkelte tomtene tillates det oppført en bolig uten kjeller, med garasje og eventuelt uthus. Tomten kan bebygges med maksimalt 20% av tomtens størrelse inkludert garasje/ uthus. Maksimal ytre takhøyde for boligen skal være 7 meter fra gjennomsnitt terreng. For garasje/ uthus, skal ytre takhøyde være maksimalt 5 meter. Plassering av eventuelt garasje og uthus skal sammen med boligen danne en helhet. Møneretning for disse skal forholde seg til boligen, dog ikke nødvendigvis i

samme retning. Det tillates sammenbygging av bolig, garasje og uthus med svalgang.

2.2 Boliger, B2, B3, B4, B5 og B6

Innenfor de enkelte tomtene tillates det oppført en bolig, med garasje og eventuelt uthus. Tomten kan bebygges med maksimalt 20% av tomtens størrelse inkludert garasje/ uthus. Maksimal ytre takhøyde for boligen skal være 8,5 meter fra gjennomsnitt terreng. For garasje/ uthus, skal ytre takhøyde være maksimalt 5 meter. Plassering av eventuelt garasje og uthus skal sammen med boligen danne en helhet. Møneretning for disse skal forholde seg til boligen, dog ikke nødvendigvis i samme retning. Det tillates sammenbygging av bolig, garasje og uthus med svalgang.

2.3 Boliger, B7

Innenfor tomten tillates det oppført en bolig, med garasje og eventuelt uthus. Tomten kan bebygges med maksimalt 20% av tomtens størrelse inkludert garasje/ uthus. Maksimal ytre takhøyde for boligen skal være 9 meter fra gjennomsnitt terreng. For garasje/ uthus, skal ytre takhøyde være maksimalt 5 meter. Plassering av eventuelt garasje og uthus skal sammen med boligen danne en helhet. Møneretning for disse skal forholde seg til boligen, dog ikke nødvendigvis i samme retning. Det tillates sammenbygging av bolig, garasje og uthus med svalgang.

2.4 Annet byggeområde

Innenfor område kan det oppføres en trafokiosk. Fellesbestemmelsene vedrørende bygninger innenfor planområde er gjeldende.

3 Landbruksområder

3.1 Landbruksområder generelt

Område skal brukes til landbruk.

4 Offentlige trafikkområder

4.1 Kjøreveg

Områdene omfatter Riksveg 858 med kjørebane, busslomme, avkjørsel og nødvendig tilleggsareal på begge sider.

4.2 Annen veggrunn

Områdene omfatter nødvendige grøfter og frisiktsoner.

5 Fareområder

5.1 Høyspent

Området omfatter areal for trafokiosk.

6 Spesialområder

6.1 Frisiktsone ved veg

Områdene er avsatt til frisiktsoner. Vegetasjon eller andre elementer innenfor områdene skal ikke hindre fri sikt.

7 Fellesområder

7.1 Felles avkjørsel

Området er satt av til felles avkjørsel for samtlige eiendommer innenfor planområdet. Innenfor området er det satt av plass for kjørebane, vegskulder og grøft.

7.2 Felles lekeareal for barn

Området er satt av til felles lekeareal. Området kan tilføres lekeelementer og tynnes. Rester av steingjerde langs sørgrensen, skal inngå som et element på området.

7.3 Annet fellesareal for flere eiendommer, AFE1

Området er satt av til fellesareal for samtlige eiendommer innenfor planområdet. Det kan foretas vanlig skjøtsel i område, men vegetasjonens funksjon som støydempende element skal ivaretas. Det tillates anlagt slamavskiller i grunnen på egnet sted innenfor området.

7.4 Annet fellesareal for flere eiendommer, AFE2

Området er satt av til fellesareal for samtlige eiendommer innenfor planområdet. Det kan foretas vanlig skjøtsel i område.

7.5 Annet fellesareal for flere eiendommer, AFE3

Området er satt av til fellesareal for samtlige eiendommer innenfor planområdet. Det kan foretas vanlig skjøtsel i område, men vegetasjonens funksjon som stabilisering av bekkedrag, skal ivaretas.

7.6 Annet fellesareal for flere eiendommer, AFE4

Området er satt av til fellesareal for samtlige eiendommer innenfor planområdet. Det kan foretas vanlig skjøtsel i område, men skogholtet på åkerholmen skal videreføres.

7.7 Annet fellesareal for flere eiendommer, AFE5

Området er satt av til felles gang- og sykkelveg. Arealet skal også benyttes som adkomst for tilgrensende landbruksområde på begge sider av gang- og sykkelvegen.

Fjellfrosvatn, 30.01.08

Kjersti Jenssen