

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL NOVA BOLIGFELT, MÖRTENHALS I BALSFJORD KOMMUNE.

§ 1 Innenfor reguleringsgrensen er området regulert til:

I medhold av Bygningslovens § 25

I Byggeområder:

Boliger

Almennyttig formål

II Trafikkområder:

Kjøreveg

Gangsti

III Friområder:

Lek

IV Spesialområder:

Friluftsområde

Kommunaltekniske anlegg

I medhold av bygningslovens § 26

I Felles gangadkomst

§ 2 Boliger

a) I felt B1, B2, B3, B4, B5, B6 kan oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

b) Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger.

c) Bygningene skal ha saltak med takvinkel inntil 40°.

d) Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2 etasjer.

e) Mønehøyden skal ikke overstige 9 meter.

f) Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje.

g) Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette,

h) Bebyggelsen kan ha en utnyttelsesgrad på inntil 0.25.

§ 3 Almennyttige formål

- a) I felt A1 kan oppføres undervisningsbygg og boliger for Malangensenteret.
- b) Bygningene skal ha saltak eller pulttak med takvinkel inntil 40°.
- c) Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2 etasjer.
- d) mønehøyden skal ikke overstige 9 meter.
- e) Bebyggelsen kan ha en utnyttelsesgrad på inntil 0.25.

§ 4 Trafikkområder

- a) Opparbeidelse av kjøreveg og gangsti skal skje etter de viste tracéer.
- b) Stigningsforholdet skal ikke være brattere enn 1:10.

§ 5 Friområder

- a) Friområdene skal nytes til sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, og som ikke hindrer for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 6 Friluftsområde

- a) Området skal nytes til friluftsområde. I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

§ 7 Kommunaltekniske anlegg

- a) Områdene S1 og S2 nytes til kommunaltekniske anlegg.
- b) I område S1 etableres kloakkrenseanlegg.
- c) Område S2 nytes som trace for kommunaltekniske ledninger.  
Over dette området kan anlegges gangforbindelse til eiendom syd for planens sydgrense.

# STEINSVIK

## § 8 Andre bestemmelser

- Innenfor reguleringsplanens grenser skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.

## § 9 Ved siden av disse reguleringsbestemmelser og plankart gjelder Bygningsloven og kommunens vedtekter til denne.

Etter at reguleringsplanen er stadfestet er det ikke tillatt ved private rettsavtaler å opprette forhold som strider mot planen.

Tromsø, 25.06.85

  
Odd Steinsvik

# STEINSVIK

NOVA BOLIGFELT  
MORTENHALS  
BALSFJORD

## PLANBESKRIVELSE

Planforslaget er opptegnet etter skisseutkast utarbeidet ved teknisk etat, Balsfjord kommune.

Arbeidet med reguleringsplan for området ble startet 1977/78 og ble etter 2. gangs behandling i bygningsrådet under sak 373/77 lagt på is frem til 1984 da man på grunn av interesse fra Malangenserteret og private bygg-herrer, fant å måtte gjenoppta planarbeidet med sikte på justering og slutt-føring.

Avgrensinga av planens byggeområde er i prinsipp lik den som man hadde i det opprinnelige planforslag.

Merknadene til det opprinnelige planforslag berørte i hovedsak adkomsten til byggeområdet.

Området har i prinsippet to muligheter for adkomst: Den viste adkomst fra nordsiden av kirken og adkomst fra den nå nedlagte (omlagte) del av FV 286 (X286) opp brinken i områdets sydgrense.

Skrenten har en høydeforskjell på omkring 15 meter og stigning ca. 1:1. Skrenten er skogbevokst, og det er trolig at vegetasjonens rotssystem bidrar til å stabilisere skråningen.

En veg i skråningen ble av oss vurdert som uønsket da en slik løsning ville medføre et svært godt synlig sår i terrenget.

Med utgangspunkt i adkomst fra fylkesveg X-291 nord for kirka har vi i prinsippet vurdert 3 alternative vegtraceer:

1. Adkomst langs kirkegårdens vest og sydside og langs avmerket sti til byggeområdets nordspiss.
2. Adkomst langs kirkegårdens vestside og langs jordbruksvegen til byggeområdets syd vestre hjørne.
3. Den viste adkomst langs kirkegårdens nordgrense, og herfra langs eksisterende høgspentlinje inn i byggeområdet.

# STEINSVIK

Alle disse tre forslag til adkomst vil i større eller mindre grad dele de potensielle jordbruksarealer.

Med sikte på en fremtidig utvidelse av planområdet/byggeområdet vil det på denne bakgrunn etter vår vurdering være naturlig å tenke seg en utvidelse av planområdet mot vest.

Eksisterende jordbruksveg vil dermed kunne fungere som gang/sykkelveg mellom boliger og eksisterende butikk og gi en naturlig separering av kjøre og gangtrafikk innenfor planområdet da dette vil være korteste veg til butikken.

På tomt 8 vil det i første omgang bli oppført 2 bolighus for Malangen-senterets ledere.

Tomt 9, 10 og 11 er bebodd.

Tromsø, 25.06.85

*Odd Steinvik*  
Odd Steinsvik