

**BESTEMMELSER TIL VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR REISELIVSANLEGG PÅ EIENDOMMEN 87/32 I MALANGEN, BALSFJORD KOMMUNE. PLAN NR.**

Dato: 12.12.06  
Dato for siste revisjon: .....  
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: .....

**I**

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

**II**

I medhold av plan –og bygningslovens §25 er området regulert til følgende formål:

**1. BYGGEOMRÅDER**

- 1.1 R Reiselivsanlegg, rorbuer
- 1.2 RA Reiselivsanlegg, hytter, leiligheter
- 1.3 F Ferie-, kurs -og konferansesenter

**3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

- 3.1 Kjørevei
- 3.2 Gangvei
- 3.3 Parkering
- 3.4 Annen veigrunn

**4. FRIOMRÅDER**

- 4.1 Park

## **5. FAREOMRÅDER**

- 5.1 NS Nettstasjon

## **6. SPESIALOMRÅDER**

- 6.1 FSS Frisiktsone
- 6.2 SHL Privat småbåtanlegg (land)
- 6.3 SHS Privat småbåtanlegg (sjø)
- 6.4 K Kommunaltekniske anlegg, avfallsdeponi
- 6.5 R Renseanlegg, drikkevann
- 6.6 FS Friluftsområde sjø

## **7. FELLESOMRÅDER**

- 7.1 FP Felles parkering
- 7.2 FL Felles lekeområder

### **III**

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

## **1. BYGGEOMRÅDER**

### **Generelt**

Strøm -og teleforsyning skal legges som jordkabelanlegg så langt det er mulig. Ved opparbeidelsen skal anleggstrafikk begrenses til det absolutt nødvendige minimum. Transport av maskiner, arbeidsutstyr og byggematerialer skal foretas på den mest skånsomme måten for vegetasjon og terreng. Skader skal utbedres umiddelbart.

### **1.1 OMRÅDE FOR REISELIVSANLEGG/RORBUER, R1 - R4 OG R6 - R9**

- a) Innenfor området R1 - R4 og R6 - R9 kan det oppføres rorbuer.
- b) Alle rorbuer skal i hovedsak plasseres som vist på plankartet. Justeringer kan skje som følge av terrengmessige tilpasninger.

- c) Tillatt bruksareal (T-BRA) skal være som følgende:
- |         |                     |
|---------|---------------------|
| Felt R1 | 1000 m <sup>2</sup> |
| Felt R2 | 300 m <sup>2</sup>  |
| Felt R3 | 300 m <sup>2</sup>  |
| Felt R4 | 300 m <sup>2</sup>  |
| Felt R6 | 800 m <sup>2</sup>  |
| Felt R7 | 200 m <sup>2</sup>  |
| Felt R8 | 300 m <sup>2</sup>  |
| Felt R9 | 900 m <sup>2</sup>  |
- d) Tillatt bruksareal (T-BRA) for hver rorbu skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup>, som fordeles på to plan. Det er ikke tillatt med frittliggende bodar.
- e) Rorbu skal som hovedregel oppføres med saltak. Møneretningen skal være i bygningens lengderetning og tilnærmet vinkelrett på hyttevei/strandlinje. Andre takformer kan tillates, når dette bestemmes gjennom detaljert situasjonsplan for grupper av rorbuer som utgjør en naturlig helhet. Det skal dog brukes samme takform og tilnærmedesvis samme takvinkel innenfor samme delfelt.
- f) Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialbruk og fargesetting.
- g) Det tillates fradelt tomt til rorbueene.
- h) Utbygging av det enkelte delfelt kan skje etter detaljert situasjonsplan vedlagt byggesaken.
- i) Utbyggingen skal være koordinert i forhold til en overordnet fremdriftsplan.

## **1.2 OMRÅDE FOR REISELIVSANLEGG/RORBULEILIGHETER, R5**

- a) Innenfor området R5 kan det oppføres 2 bygninger med 20 leiligheter.
- b) Bygningene kan oppføres i 2 etasjer. Største gesimshøyde for bebyggelsen skal ikke være over 7,0 m og største mønehøyde ikke over 9,0 m målt over gjennomsnittlig terreng.
- c) Tillatt bruksareal (T-BRA) for feltet skal ikke overstige 1000 m<sup>2</sup>. Tillatt bruksareal (T-BRA) for hver leilighet skal ikke være større enn 50 m<sup>2</sup>.
- d) Bebyggelsen skal oppføres med saltak. Møneretningen skal være tilnærmet vinkelrett på strandlinja.
- e) Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialbruk og fargesetting.

- f) All parkering skal skje i fellesanlegg.
- g) Utbyggingen kan skje etter detaljert situasjonsplan vedlagt byggesaken.
- h) Utbyggingen skal være koordinert i forhold til en overordnet fremdriftsplan.
- i) Det tillates ikke bygningsmessige installasjoner som hindrer fri ferdsel i strandsonen, herunder trapper og lignende arrangementer.

### **1.3 OMRÅDE FOR REISELIVSANLEGG/HYTTER, RA1 – RA5 OG RA7**

- a) Innenfor områdene RA1 – RA5 og RA7 kan det oppføres 28 frittliggende hytter.
- b) Tillatt bruksareal (T-BRA) skal være som følgende:

Felt RA1	600 m <sup>2</sup>
Felt RA2	400 m <sup>2</sup>
Felt RA3	200 m <sup>2</sup>
Felt RA4	400 m <sup>2</sup>
Felt RA5	400 m <sup>2</sup>
Felt RA7	800 m <sup>2</sup>

- c) Tillatt bruksareal (T-BRA) for hver hytte skal ikke være over 100 m<sup>2</sup> som fordeles på to plan. Det tillates bebyggelse med inntil 1 ½ etasje. Dog tillates det bygd 150 m<sup>2</sup> (T-BRA) på den største tomte i felt RA2. Det er ikke tillatt med frittliggende boder.
- d) Hyttebebyggelsen skal som hovedregel oppføres med saltak. Andre takformer kan tillates, når dette bestemmes gjennom detaljert situasjonsplan for grupper av hytter som utgjør en naturlig helhet. Det skal dog brukes samme takform og tilnærmedesvis samme takvinkel innenfor samme delfelt.
- e) Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialbruk og fargesetting.
- f) Parkering for RA5 og RA7 skal skje på egen tomt. Byggeområdene RA1 – RA4 skal ha parkering i fellesanlegg.
- g) Utbyggingen skal være koordinert i forhold til en overordnet fremdriftsplan.

### **1.4 OMRÅDE FOR REISELIVSANLEGG/LEILIGHETER, RA6**

- a) Innenfor området RA6 kan det oppføres 2 bygninger med til sammen 28 - 36 leiligheter. Bygningene kan sammenbindes med et glassoverbygg.

- b) Bygningene kan oppføres i 2 etasjer. Største gesimshøyde for bebyggelsen skal ikke være over 6,0 m og største mønehøyde ikke over 8,0 m målt over gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Tillatt bruksareal (T-BRA) skal for feltet ikke være over 2700 m<sup>2</sup>. For hver leilighet skal (T-BRA) ikke overstige 70 m<sup>2</sup>.
- d) Bebyggelsen skal som hovedregel oppføres med saltak. Andre takformer kan tillates, når dette bestemmes gjennom detaljert situasjonsplan for to eller flere bygninger som utgjør en naturlig helhet. Det skal dog brukes samme takform og tilnærmedesvis samme takvinkel innenfor samme delfelt.
- e) Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialbruk og fargesetting.
- f) Parkering skal skje på egen tomt.
- g) Utbyggingen kan skje etter detaljert situasjonsplan vedlagt byggesaken.
- h) Utbyggingen skal være koordinert i forhold til en overordnet fremdriftsplan.

### **1.5 FERIE-, KURS -OG KONFERANSESENER, FLERBRUKSHUS, F**

- a) Innenfor området F skal det oppføres et flerbrukshus med tilhørende fasiliteter.
- b) Flerbrukshuset skal ha som formål kurs og konferansevirksomhet, med restaurant og terrasse beregnet på uteservering.
- c) Flerbrukshuset skal inneholde SPA-avdeling med tilhørende utvendig bad.
- d) Det tillates etablert inntil 10 overnattingsrom der minimum 50% skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.
- e) Bygningen tillates oppført i 3 etasjer med en T-BRA på inntil 2000 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøyde 14 m.
- f) Flerbrukshuset må gis en utforming av høy arkitektonisk kvalitet som harmonerer med omgivelsene.

## **3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

### **3.1 Kjøreveg med skulder og grøft**

- a) Kjørevegene i området skal opparbeides som vist på plankartet. Fra fylkesveien og ned til flerbrukshuset har veiarealet en reguleringsbredde på 7 m. For øvrig er reguleringsbredden 3 og 5 meter.

- b) Skjæringer og fyllinger tillates lagt inn på tilstøtende reguleringsformål herunder også hytteeiendommene/rorbuene/leilighetene.
- c) Parkering i veibanen er ikke tillatt.
- d) Det skal ikke gis tillatelse til byggestart i reguleringsområdet før avkjørsel er bygd i samsvar med vedtatt reguleringsplan og krav til sikt og utforming etter Statens vegvesens håndbok 017 Veg –og gateutforming. Ferdig avkjørsel skal godkjennes av Statens vegvesen. Eier av avkjørsel er ansvarlig for vedlikehold og for at tilfredstillende sikt blir opprettholdt.

### **3.2 Gangvei**

- a) Gangveien vest i området skal opparbeides som vist på plankartet.

### **3.3 Parkeringsplass**

- a) Parkeringsplass P1 skal være for de som benytter friarealene i planområdet.

### **3.4 Annet veiareal**

- a) Annen veigrunn omfatter areal tilknyttet fylkesveien og er eiet av Statens vegvesen.

## **4. FRIOMRÅDER**

### **4.1 Park F1 – F14**

- a) Områdene skal være åpne for allmenn benyttelse.
- b) Det tillates lagt VA-ledninger og strømkabler.
- c) Det tillates innpasset enkle gangstier lagt på terreng.

## **5. FAREOMRÅDER**

### **5.1 Nettstasjon**

- a) Arealet avsettes til nettstasjon med sikkerhetssone.

## **6. SPESIALOMRÅDER**

### **6.1 Frisiktsone**

- a) Områdene skal opparbeides etter vegnormalene, håndbok 017 Veg –og gateutforming.

### **6.2-3 Privat småbåthavn, SHL1 - SHS1 og SHL2 - SHS2**

- a) Områdene skal benyttes til småbåtanlegg på land og sjø. Det tillates utfylt steinmolo som vist på plankartet.
- b) På nordsiden av bryggeanlegget SHL1 - SHS1 tillates anlagt utsettingsrampe/kjøre-rampe for småbåter. Anlegget kan benyttes av allmennheten.
- c) I SHL1 - SHS1 kan det bygges kai på moloer med sløyebod og eventuell badstu. Lengde på kai skal maksimalt være 20 m lang og 8 m bred. Flerbrukshuset skal disponere kai.
- d) I SHL2 - SHS2 kan det anlegges småbåthavn med ca. 50 båtplasser.
- e) Før utfylling av molo, må det innhentes nødvendige tillatelser.

### **6.4 Kommunaltekniske anlegg, K1 - K2**

- a) Områdene K1 og K2 skal benyttes til miljøstasjon for mottak av husholdningsavfall fra byggeområdene i planen. Avfallet kildesorteres og det må derfor tas hensyn til dette ved utforming av avfallsanlegget. Byggets utforming fastsettes i samråd med kommunen.

### **6.5 Renseanlegg, R**

- a) Området skal benyttes til renseanlegg for drikkevann.

### **6.6 Friluftsområde i sjø**

- a) I området er det tillatt å legge ut flytebrygger med tilhørende landgang og forankring.
- b) Flytebryggene skal være ensartet utformet som definert av utbygger. Lengde 10 m og bredde 2,5 m. Det tillates ikke bygning på flytebryggene.
- c) I området kan det fastsettes fartsbestemmelser etter havnelovens regler.

## **7. FELLESOMRÅDER**

### **7.1 Felles parkeringsarealer, FP1 – FP9**

- a) FP1 er felles for felt R1  
FP2 er felles for felt RA1  
FP3 er felles for RA2, RA3, R2 og R3  
FP4 er felles for flerbrukshuset F, småbåthavna SHL1/SHS1, RA4 og R4  
FP5 er felles for felt R5  
FP6 er felles for R5  
FP7 er felles for felt R6  
FP8 er felles for R7, R8 og R9  
FP9 er felles for R7, R8 og R9
- b) Deler av FP4 kan avsettes til bussparkering.
- c) På FP4 kan det oppføres garasje/bod som skal disponeres av flerbrukshuset. Tillatt bruksareal (T-BRA) skal ikke overstige 25 m<sup>2</sup>.

### **7.2 Felles lekeområder, FL1 - FL4**

- a) Felles lekeareal skal være felles for hele planområdet.
- b) FL1 kan tilrettelegges for ballspill. Det tillates ikke fotballbinge med harde flater. Det skal settes opp nettinggjerde mot fylkesvei.
- c) Lekeplassene kan utstyres med sandkasser, huskestativ og bord/benker for de voksne.

## **IV**

I medhold av plan -og bygningslovens §26 gis følgende

### **FELLESBESTEMMELSER**

- a) Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til Fylkeskulturetaten og til Sametinget.
- b) Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan -og bygningsloven og kommunens vedtekter til denne.



- c) Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

## V

I medhold av plan –og bygningslovens § 26 gis følgende

### **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- a) Før det gis tillatelse til byggestart innenfor planområdet, skal følgende tiltak være opparbeidet og godkjent
- Avkjørsel ihht pkt. 3.1 d)

**JØRGENSEN PLANKONTOR/rmj**

Rev. 21.03.07

Rev. 16.08.07