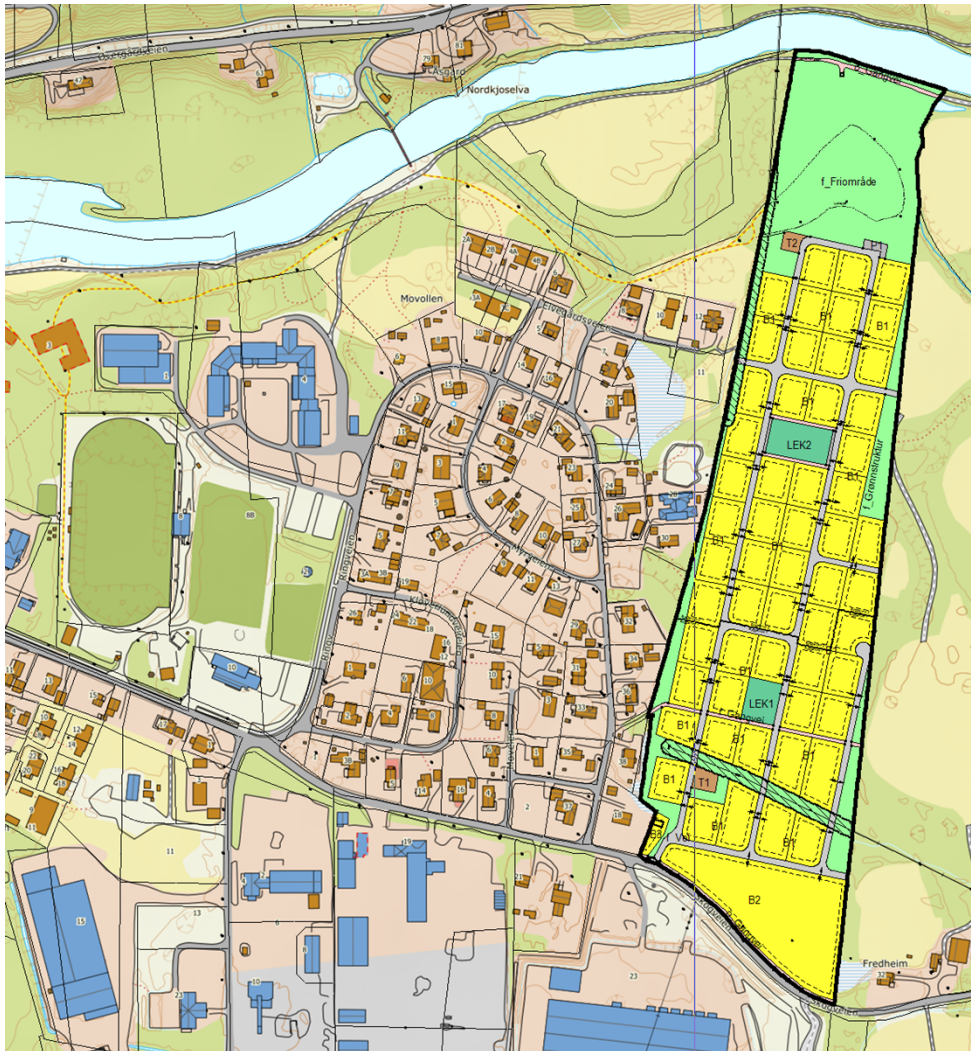


Planbestemmer



Dato: 05.02.19

1 Formål

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-8 og § 12-5 er arealet regulert med formålsgrenser til følgende.

Pbl § 11-8 Hensynssone

Frisikt

Andre sikringssoner

Pbl § 12 -5. ledd nr.1, Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse: B1, B2 og B3

Lekeplass: LEK1 og Lek2

Pbl § 12-5. ledd nr.2, Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Tekniske bygg/konstruksjoner: T1 og T2

Parkeringsplasser - generalisert: P1

Pbl § 12-5. ledd nr.3, Grønnstruktur

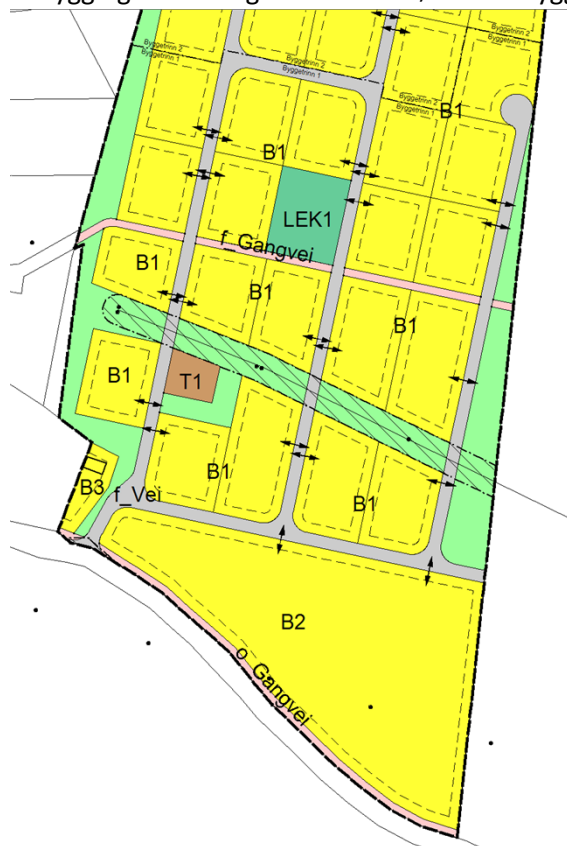
Grønnstruktur

Frømråde

2 Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgebestemmelser

Utbyggingen av boligfeltet skal utføres i to byggetrinn.



Figur 1: Byggetrinn 1

Det avsatte arealet for tilkobling mot øst er fremtidsrettet og det er ikke krav om å opparbeide arealet.

Utbygging av boligfeltet utløser rekkefølgebestemmelser.

- Adkomsten skal tilfredsstillende kravene til utforming og sikt, jfr. Statens vegvesens Håndbok N100 Veg og gateutforming, og være opparbeidet, kontrollert og godkjent av Balsfjord Kommune før det igangsettes videre utbygging.
- Før tiltak iverksettes innenfor byggeområdene skal vann, avløp, overvann og forskriftsmessig slukkevann være etablert for tilhørende byggetrinn.
- Før det gis brukstillatelse til bolig nummer 5 i byggetrinn 1 skal:
 - Lekeplassen LEK1 være ferdig opparbeidet
 - Ringveien innenfor byggetrinn 1 være opparbeidet
 - Tilkobling mot «Nordkjoselv boligfelt» i form av gangvei være opparbeidet
- Før tiltak iverksettes innenfor byggetrinn 2 skal minimum 70% av tomtene innenfor B1 i byggetrinn 1 ha igangsettingstillatelse.
- Før fradeling av tomtene nærmest elva skal fyllingshøyde til 4 moh. være opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse til bolig nummer 5 i byggetrinn 2 skal:
 - Lekeplassen LEK2 være ferdig opparbeidet
 - Parkeringsarealet P1 være ferdig opparbeidet
 - Ringveien være ferdig opparbeidet
 - Tilkobling mot «Nordkjoselv boligfelt» i form av vei være opparbeidet

2.2 Kulturminner

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

2.3 Universell utforming

Kjøreveg og adkomst til formålene skal opparbeides med utgangspunkt i framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. I tillegg kommer kravene som oppstår ved søknad om tiltak, gjennom TEK 17 i Plan- og bygningsloven.

2.4 Utnyttelsesgrad, byggegrenser og uteoppholdsareal

Utnyttelsesgrad defineres i beskrivelsene for bebyggelsesområdene. Byggegrenser er vist på plankart.

2.5 Byggeskikk, utforming og gesimshøyde

Bebyggelsen skal gis en harmonisk og helhetlig utforming innenfor planområdet, og det må tilstrebes en sammenheng i byggeform.

3 Hensynssone

3.1 Frisikt

Området er avsatt til frisiktsone. Vegetasjon eller andre elementer innenfor områdene skal ikke hindre fri sikt, og vegetasjon skal ikke være høyere enn 0,5 meter.

3.2 Andre sikringssoner, Høyspent

Områdene omfatter eksisterende kraftlinje på 22 KV. Avstand til bygning skal være minimum 6 meter fra kraftlinje. Der veg krysser kraftlinje skal det være minimum høyde på 7 meter fra vegdekke til kraftlinje.

4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse, B1

Innenfor formålet skal det som hovedregel oppføres frittstående boligbebyggelse. Maksimal BYA settes til 35%. Maksimal gesimshøyde for boligbebyggelsen skal ikke overstige 8,5 meter, garasje og uthus skal ikke overstige 5,5 meter målt fra terrengets gjennomsnittsnivå. Takvinkel skal ikke overstige 35°. Materialbruken og utformingen for den enkelte bygning skal ivareta helheten innenfor området.

Det er ikke tillatt å etablere kjeller.

4.2 Boligbebyggelse, B2

Innenfor formålet kan det oppføres rekkehus eller leilighetsbygg. Maksimal BYA settes til 35%. Maksimal gesimshøyde for bebyggelsen skal ikke overstige 8,5 meter, garasje/carport og uthus skal ikke overstige 5,5 meter målt fra terrengets gjennomsnittsnivå. Takvinkel skal ikke overstige 35°. Materialbruken og utformingen for den enkelte bygning skal ivareta helheten innenfor området.

Det er ikke tillatt å etablere kjeller.

4.3 Boligbebyggelse, B3

Formålet er satt av som tilleggsareal for tilstøtende eiendom i «Nordkjoselv boligfelt», hvor det er etablert garasje inn i planområdet.

4.4 Lekeplass, LEK1 og LEK2

Formålet er avsatt til områdelekeplasser.

5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg

Formålet er satt til kjøreveg. Inneholder adkomster til boligområdene via Skogveien og Elvegårdsveien, samt fremtidsrettede adkomster mot Øst. I tillegg inneholder formålet veistrukturen inne i planområdet.

5.2 Gang-/sykkelveg

Formålet er avsatt til gang-/sykkelveg. Inneholder areal avsatt til:

- Gang-/sykkelveg langs Skogveien
- Gang-/sykkelveg på tvers av feltet koblet opp mot «Nordkjoselv boligfelt» med fremtidsrettet oppkobling mot Øst
- Gang-/sykkelveg på hver side av lekeplassen
- Elvepromenaden

5.3 Tekniske bygg/konstruksjoner, T1 og T2

Arealet er satt av til tekniske bygg/konstruksjoner for vann og avløp.

5.4 Parkeringsplasser – generalisert, P1

Formålet er avsatt til parkering. Parkeringsplassen P1 opparbeides for tilgang til friområdet med lysløype og stier til elvepromenaden.

I tillegg er det avsatt parkeringsareal langs lekeplassen LEK1.

6 Grønnstruktur

6.1 Grønnstruktur

Formålet er avsatt til grønnstruktur for å opprettholde skille mellom boligfeltene og tekniske installasjoner/høyspent. Grønnstrukturen kan benyttes til snødeponi.

6.2 Friområde

Formålet er satt til friområde. Friområdet kan benyttes til snødeponi.