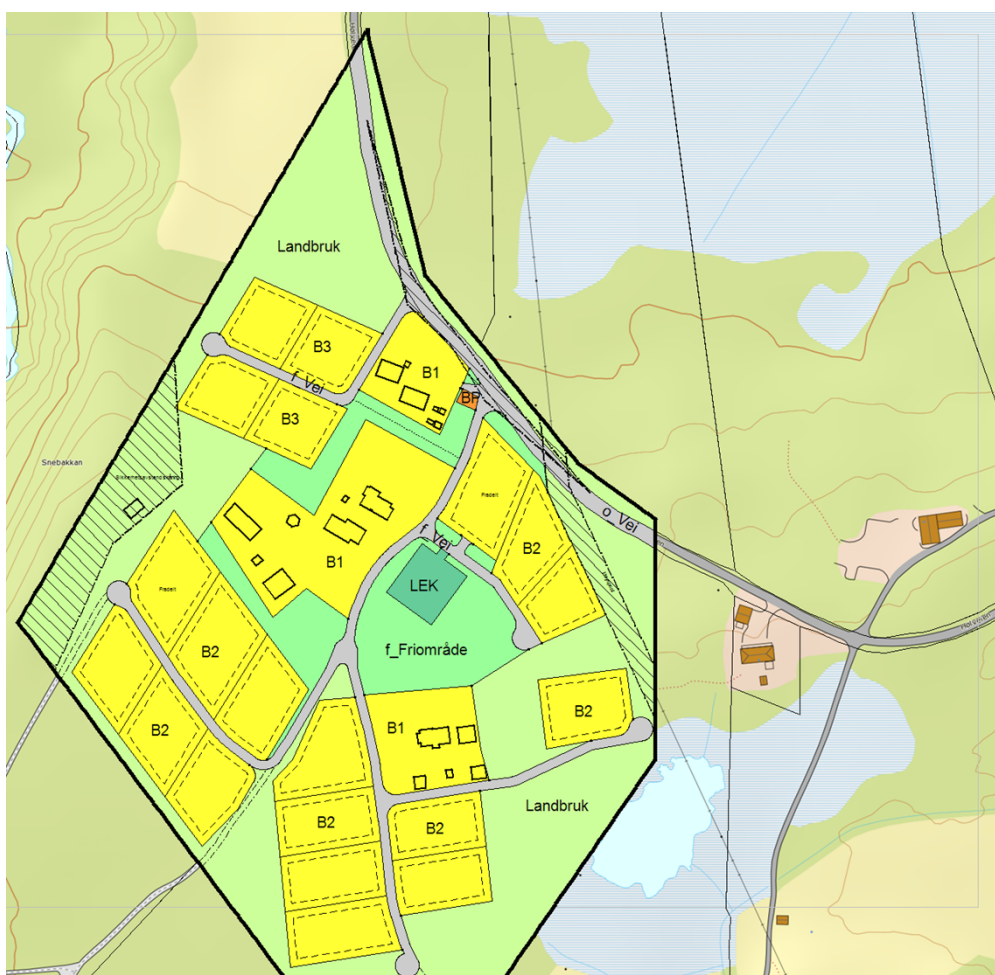


Detaljregulering
for Snebakkan Grendfelt
på Gnr. 36, Bnr. 2 og 20
Balsfjord kommune
Plan ID 1933-266

Planbestemmelser



Utarbeidet av
BE Geomatikk AS
Dato: 15.01.19

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

Andre typer bebyggelse og anlegg: BP

Lekeplass: LEK

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

Kjøreveg

Pbl § 12-5. ledd nr.3, Grønnstruktur

Friområde

Pbl § 12-5. ledd nr.5, Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

Landbruksformål

2 Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgebestemmelser

Utbygging av grendefeltet kan foregå som en trinnvis utbygging eller bygges ut samlet. Felles for en utbygging er utløsning av rekkefølgebestemmelser for det enkelte byggetrinn.

Tidligere fradelte bebygde boligtomter innenfor B1 og 2 tomter innenfor B2, markert i plankartet som «Fradelt», berøres ikke av rekkefølgebestemmelsene.

- Adkomstene 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 i hvert enkelt byggeområde.
- Før tiltak iverksettes innenfor byggeområdene skal vann, avløp, overvann og forskriftsmessig slukkevann være etablert.
- Før det gis brukstillatelse til boliger skal lekeplassen være ferdig opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse til boliger på B3 skal gangveien, beskrevet under punkt 5.2, være opparbeidet på en tilfredsstillende måte med tanke på snørydding vinterstid.

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 utarbeides 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 innenfor hvert enkelt bebyggelsesområde.

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

Området 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.

3.3 Andre sikringssoner, Sikkerhetsavstand skråning

Innenfor sikringssonen er det et eksisterende saghus. Ytterligere tiltak eller varig opphold innenfor sikringssonen er ikke tillatt uten geoteknisk vurdering og utbedring.

4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse, B1

Innenfor formålet er det tidligere fradelte bebygde boligtomter, som følger gjeldende regler for boligtomter.

4.2 Boligbebyggelse, B2 og B3

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 med etablering av kennel, hundegård eller andre oppsett for dyr utover det som kan betegnes som normalt familiehold.

4.3 Andre typer bebyggelse og anlegg, BP

Innenfor formålet kan det oppføres takoverbygd buss-skur, postkassestativ og søppeloppstillingsplass til grendefeltet.

4.4 Lekeplass, LEK

Formålet er avsatt til områdelekeplass.

5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg

Formålet er satt til kjøreveg. Inneholder kommunal vei Hølveien, adkomster til boligområdene og veistrukturen inne i planområdet.

5.2 Annen teknisk infrastruktur

Regulert kant kjørebane er lagt inn for eksisterende forlengelse til private veier.

Regulert fotgjengerfelt er lagt inn for gangvei fra B3 for tilgang til lekeplass og buss-skuret.

6 Grønnstruktur

6.1 Friområde

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

7 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

7.1 Landbruksformål

Formålet er satt til landbruk. Landbruksområdet kan benyttes til snødeponi.