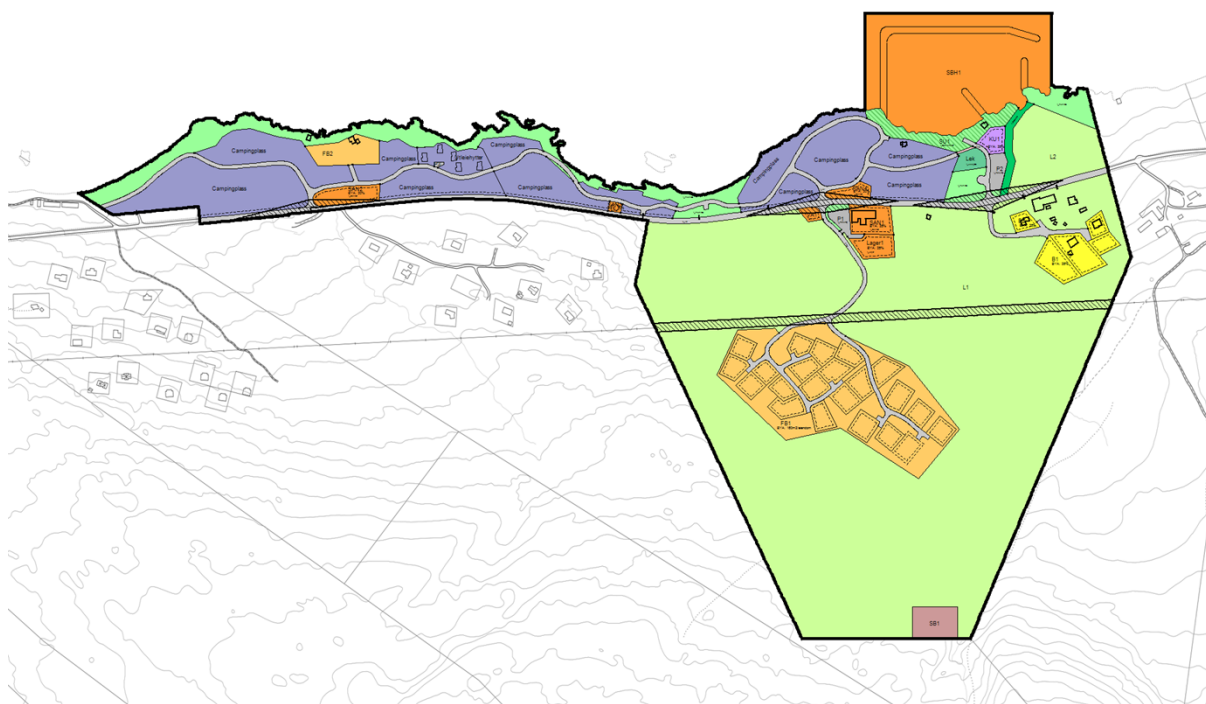


Detaljregulering
for Staff Ferie & Fritid
på Gnr. 102, Bnr. 7
Balsfjord kommune
Plan ID 1933-270

Forslag til Planbestemmelser



Utarbeidet av
BE Geomatikk AS
Dato: 29.08.18

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 og B2

Fritidsbebyggelse, FB1 og FB2

Campingplass

Utleiehytter

Steinbrudd og masseuttak

Beverting

Vann- og avløpsanlegg

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg

Lekeplass

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

Veg

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Parkeringsplasser – generalisert

Pbl § 12-5. ledd nr.3, Grønnstruktur

Grønnstruktur

Friområde

Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

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

Landbruksformål

Naturvern

2 Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgebestemmelser

- Adkomstene skal tilfredsstillere kravene til utforming og sikt, jfr. Statens vegvesens Håndbok N100 Veg og gateutforming, og være opparbeidet, kontrollert og godkjent av Statens vegvesen før det igangsettes videre utbygging i hvert enkelt byggeområde.
- Før tiltak iverksettes innenfor byggeområdene skal vann, avløp, overvann og forskriftsmessig slukkevann være etablert.

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 frisiktzone. 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

Området omfatter eksisterende kraftlinje på 22 kg. Volt. 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 og B2

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 for den enkelte bygning skal ivareta helheten innenfor området. Det skal tas utgangspunkt i terrenget og vegetasjonens eget fargespekter ved valg av farge på bygg.

4.2 Fritidsbebyggelse, FB1

Formålet er satt til fritidsbebyggelse. Fritidsboliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekonturene. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige fire meter fra målt terrenns gjennomsnittsnivå. Opprinnelig terreng bør ikke endres mer enn 1 meter. Maksimal BYA settes til 160 m² per fritidseiendom. Takvinkel skal ikke overstige 35°. Maksimalt 3 bygninger per fritidseiendom. Samlet areal for terrasser og verandaer skal ikke overstige 30 m². Terrasser og verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lavt som mulig. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser og verandaer. Det skal ikke gjøres mer inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Det skal ikke opparbeides plener og hager for fritidsboligene. Tomtene skal i størst mulig grad fremstå som naturtomter og tilpasses landskapet og terrenget.

4.3 Fritidsbebyggelse, FB2

Eksisterende hyttetomt med eksisterende hytte. Byggegrenser og begrensninger følger kommuneplanens bestemmelser for frittliggende fritidseiendom.

4.4 Campingplass, Campingplass

Formålet er avsatt til campingvogner med tilhørende elektrisk anlegg. Det tillates plassert inntil 220 campingvogner innenfor formålet. Fortelt/ spikertelt tillates oppført med BYA inntil 15m², og ikke mer enn 30 cm. høyere enn tilhørende campingvogn. Før nye plasser tas i bruk skal adkomst til disse være opparbeidet. Det settes krav til 6 meters avstand mellom campingvognplassene.

Innenfor formålet står en eksisterende hytte. Det settes krav til 8 meters avstand fra hytten til campingvognplassene.

4.5 Utleiehytter, Utleiehytter

Formålet er avsatt til utleiehytter, og adkomst til dem. Til sammen kan det settes opp 5 utleiehytter angitt med planlagt bebyggelse som linjesymbol i plankartet.

Utleiehyttene skal hver enkelt ikke overstige 120m² BYA inkludert veranda eller 60 m² BRA. Maksimal ytre takhøyde over gjennomsnittlig terreng skal ikke overstige 5 meter fra gjennomsnitt terreng. Takvinkel skal ikke overstige 27°. Utleiehyttene skal ikke legge mer beslag på terrenget utenfor enn nødvendig for adkomst inn til hyttene.

4.6 Steinbrudd og masseuttak, SB1

Området er avsatt til steinbrudd og masseuttak for opparbeidelse av småbåthavnen i planområdet. Det er ikke tillatt masseuttak til andre formål. Området skal sikres etter endt masseuttak.

4.7 Bevertning, KU1

Området er satt av til bevertning, hvor det kan føres opp et kafebygg med tilhørende storkiosk og bakeri. Det kan i tillegg etableres to boenheter for utleie i bygningen. Utnyttelsesgraden for området er 35% BYA. Maksimal gesimshøyde til bygningen skal ikke overstige 5,5 meter målt fra terrengets gjennomsnittsnivå. Takvinkel skal ikke overstige 35°.

4.8 Vann- og avløpsanlegg, VA1

Området er avsatt til slamskinner.

4.9 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, SBH1

Området er avsatt til småbåthavn. Det kan etableres plass for inntil 184 båter.

4.10 Annen særskilt bebyggelse og anlegg, SAN1

Innenfor området ligger eksisterende fellesbygg med sanitærfunksjoner. Bygget inneholder snekkerverksted og en festsal med kjøkken, som kan tas i bruk igjen etter utbedringer for å imøtekomme dagens krav. Festlokalet bygges om til 6 rom for utleie, med felles kjøkken og bad. Utnyttelsesgraden for området er 35% BYA. Maksimal ytre takhøyde skal ikke overstige 8,5 meter fra gjennomsnitt terreng. Takvinkel skal ikke overstige 35°.

4.11 Annen særskilt bebyggelse og anlegg, SAN2

Området er avsatt til sanitærbygg med tilhørende plass for parkering. Utnyttelsesgraden for området er 30% BYA. Maksimal ytre takhøyde skal ikke overstige 5,5 meter fra gjennomsnitt terreng. Takvinkel skal ikke overstige 35°.

En del av området ved siden av sanitærbygget vil bli benyttet til en liten nærlekeplass.

4.12 Annen særskilt bebyggelse og anlegg, SAN3 og SAN 4

Områdene er avsatt til sanitærbygg med tilhørende plass for parkering. Utnyttelsesgraden for områdene er 30% BYA. Maksimal ytre takhøyde skal ikke overstige 5,5 meter fra gjennomsnitt terreng. Takvinkel skal ikke overstige 35°.

4.13 Annen særskilt bebyggelse og anlegg, Lager1

Området er avsatt til lager/garasje for båt og campingvogn lager. Utnyttelsesgraden for området er 35% BYA. Maksimal ytre takhøyde skal ikke overstige 10 meter fra gjennomsnitt terreng. Takvinkel skal ikke overstige 35°.

4.14 Lekeplass, Lek

Området er avsatt til områdelekeplass.

5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

5.1 Veg

Formålet er satt til veg, og inneholder Fylkesvei 184

5.2 Kjøreveg

Formålet er satt til kjøreveg. Inneholder avkjøringer til Fylkesvei 184 og adkomst til boligområdene, fritidsbebyggelsen, campingplassene og småbåthavnen. Veiene kan benyttes for adkomst til andre områder på eiendommen, og ved eventuelle fremtidige godkjente planer kan bruken utvides til nye felt.

5.3 Gang-/sykkelveg

Formålet er satt til gang-/sykkelveg. Benyttes som internt gangsystem mellom området til småbåthavnen og campingområdet.

5.4 Parkeringsplasser – generalisert, P1

Formålet er satt til parkering. Parkeringsområde for bruk av sanitærbygningen og lagerbygningene.

5.5 Parkeringsplasser – generalisert, P2

Formålet er satt til parkering. Parkeringsområde for bruk av nærliggende planformål som bevertningsbygningen, båtlagringsbygningene og småbåthavnen.

5.6 Parkeringsplasser – generalisert, P3

Formålet er satt til parkering. Parkeringsområde for bruk av utleiehytter.

6 Grønnstruktur

6.1 Grønnstruktur

Formålet er satt av til grønnstruktur, som skille mot veg.

6.2 Friområde

Formålet er satt til friområde. Inneholder strandsone, med eksisterende naust til fritidseiendom og langtidskontrakter til campingplassen. Det skal ikke føres opp nye bygg, og nye kontrakter for camping er ikke tillatt innenfor formålet.

6.3 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, SU1
Området er satt til friområde samt mulighet for adkomst til småbåthavnen hvor området og kan benyttes til å sette ut båter.

7 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

7.1 Landbruksformål

Formålet er satt til landbruk.

7.2 Naturvern

Formålet er satt til naturvern, og fungerer som vegetasjonsbelte langs eksisterende bekkedrag.