



BALSFJORD KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2020-2030

Høringsutgave

Planbestemmelser og retningslinjer

Innhold

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2020-2032	7
1 PLANENS FORMÅL.....	7
Bosetting og bomiljø	7
Næringsarealer.....	7
Transport, miljø og bærekraft	7
Infrastruktur	8
Lokale tilpasninger	8
1.1 Om planbestemmelser og retningslinjer	8
1.2 Planområdet	8
1.3 Plankart	8
1.4 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel.....	8
2 GENERELLE BESTEMMELSER PBL § 11-9.....	9
2.1 Plankrav etter § 11-9 nr 1	9
2.2 Unntak fra plankrav §§ 11-10 og 11-11 nr 2	9
2.3 Innhold i utbyggingsavtaler § 11-9 nr 2	10
2.4 Krav til, eller eventuelt forbud mot eller påbud om, nærmere angitte løsninger for veg, vann, avløp, transport, tekniske krav og eventuell tilrettelegging for vannbåren varme § 11 -9 nr 3.....	11
Trafikkforhold	11
Vannforsyning og avløpsanlegg.....	11
Overvannshåndtering	11
Avfallshåndtering	11
Overskuddsmasser	11
2.5 Rekkefølgekrav for å sikre samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder kan tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen § 11-9 nr. 4	11
2.6 Byggegrenser, utbyggingsvolum, funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser (etter § 28 -7) og utnyttning av boligmassen (etter § 31-6, § 11-9 nr 5)	12
Byggegrenser.....	12
Universell utforming:.....	12
Situasjonsplan:	13

Uteoppholdsarealer og lekeplasser:	13
2.7 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grøntstruktur, midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg § 11-9 nr 6	14
Støy:	14
Byggeskikk:	14
Frrområder og nærtuområder	14
Master og kabeltraseer:	14
Midlertidige og flyttbare konstruksjoner:	14
2.8 Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø § 11-9 nr 7.....	14
2.9 Forhold som skal avklares og belyses videre i reguleringsplan, miljøoppfølging og -overvåking	14
3 BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 11-7 NR 1.....	15
3.1 Bebyggelse og anlegg, kombinerte formål (BKB)	15
Bestemmelser	15
3.2 Boligformål (B).....	16
Bestemmelser:	16
Retningslinjer:	17
3.3 Fritidsbebyggelse - (BFR)	18
Bestemmelser:	18
Retningslinjer:	19
3.4 Fritids- og turismeformål (BFT).....	19
Bestemmelser:	19
Retningslinjer:	20
3.5 Sentrumsformål (BS).....	20
Bestemmelser:	20
Retningslinjer:	20
Storsteinnes sentrum – (SB1)	21
Nordkjosbotn sentrum – (BS2)	21
Mestervik sentrum – (BS3)	21
3.6 Råstoffutvinning – (BRU)	21
Bestemmelser:	21
Retningslinjer:	22
3.7 Næringsbebyggelse – (BN).....	22
Bestemmelser:	23

3.8	Idrettsanlegg – (BIA)	23
3.9	Grav- og urnelund – (BGU)	23
3	Offentlig eller privat tjenesteyting – (BOP)	24
4	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 11-7 NR. 2	25
4.1	Kraftforsyning og telekommunikasjon mm (BAB)	25
	Retningslinjer	25
4.2	Havn – (SHA)	25
	Bestemmelser	25
	Retningslinjer	25
4.3	Samferdselsanlegg luftfart – (SL)	25
	Retningslinjer:	25
5	FORSVARET PBL § 11-7 NR. 4	26
5.1	Forsvarsområder	26
	Bestemmelser	26
6	LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER, SAMT REINDRIFT PBL § 11-7 NR. 5	27
6.1	LNFR- områder; areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. PBL § 11-7 nr.5 a)	27
	Bestemmelser:	27
6.2	LNFR- områder; areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. jf. PBL § 11-7 nr.5 b), jf. § 11-11 nr. 2	28
	LNFR- områder med spredt bebyggelse (LS) jf. PBL 11-7 nr. 5 b)	28
	LNFR- områder med spredt boligbebyggelse (LSB) jf. PBL 11 -7 nr. 5 b)	28
	Bestemmelser:	28
	Retningslinjer:	29
	LNFR- områder med spredt fritidsbebyggelse (LSF) jf. PBL 11-7 nr. 5 b)	29
	Bestemmelser:	29
	Retningslinjer:	29
	LNFR-områder med spredt næringsbebyggelse (LSN) jf. PBL 11 -7 nr. 5 b)	29
	Bestemmelser:	29
7	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE, JRF PBL § 11-7 NR 6	30
7.1	Byggeforbud lang sjø	30
7.2	Byggeforbud langs vassdrag	31
	Bestemmelser:	31

Retningslinjer	32
7.3 Farled – (VF)	33
Bestemmelser:	33
Retningslinjer:	33
7.4 Fiske – (VFI)	33
Bestemmelser:	33
7.5 Akvakultur (VA).....	33
Bestemmelser:	33
Retningslinjer:	34
7.6 Drikkevann – (VD)	34
Bestemmelser:	34
Retningslinjer:	34
7.7 Vern av natur- og friluftsområde i sjø – (VFR)	34
Retningslinjer:	34
7.8 Småbåthavn - (VS)	35
Retningslinjer:	35
8 HENSYNSSONER PBL § 11-8.....	36
8.1 Sikrings-, støy-, og faresoner jf. PBL § 11 -8 a)	36
FARESONE ENERGIANLEGG H370.....	36
Bestemmelser:	36
Retningslinjer:	36
FARESONE SKRED H310	36
Bestemmelser:	36
Retningslinjer	37
FARESONE FLOM H320.....	37
8.2 Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grøntstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, jf. PBL § 11-8 c)	38
HENSYNSSONER LANDBRUK.....	38
Retningslinjer:	38
HENSYNSSONE REINDRIFT	38
Bestemmelser:	38
Retningslinjer:	38
HENSYNSSONE FRILUFTSLIV	39
Retningslinjer:	39

HENSYNSSONE NATURMILJØ OG BIOLOGISK MANGFOLD	39
Bestemmelser:	39
Retningslinjer:	39
HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ	40
Bestemmelser:	40
HENSYN SIKRINGSSONE NEDSLAGSFELT DRIKKEVANNSKILDER.....	40
Bestemmelser:	40
8.3 Sone for båndlegging jf. PBL § 11 -8 d)	41
HENSYNSSONE BÅNDELEGGING ETTER LOV OM NATURVERN.....	41
HENSYNSSONE BÅNDELEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER.....	41
HENSYNSSONE BÅNDELEGGING PÅVENTE VEDTAK	41

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2020-2032

1 PLANENS FORMÅL

Formålet med arealplanen er å legge til rette for en langsiktig bærekraftig utvikling av Balsfjordsamfunnet. Kommunens arealer skal disponeres slik at det gis gode og stabile rammer for utvikling av næringslivet, herunder også landbruket, slik at sysselsettingen øker.

Bosetting og bomiljø

Bosettingen skal utvikles slik at kommunen kan tilby gode bomiljø som både gir bredde i tilbud av boliger og etterspurte tjenester for ulike familier og alle aldersgrupper. Dette forutsetter videre utvikling av tettstedene, men kommunen vil tilrettelegge for bomiljø utenfor sentra for de som ønsker å leve mer landlig, innenfor de rammer man har. Arealplanen forutsetter en utvikling med mer kompakte tettsteder i Mestervik, Nordkjosbotn og Storsteinnnes. For å få dette til, må man åpne opp for en viss utvidelse av arealer for sentrumsformål som går på bekostning av LNF-R arealer som i dag ligger sentralt i tettstedene. Når det nå åpnes for økt bebyggelse i sentrum, forutsettes det på den ene side at tettstedene utbygges med større tetthet, og for det andre, at bortfall av LNF-R arealer i sentrum kompenseres med arealer for nydyrking. Samlet omdisponert areal til sentrumsformål er inntil 700 – 800 daa. Arealplanen angir framtidige kjerneområder for landbruket. Innenfor disse ligger det betydelig mulighet for nydyrking innenfor en radius på 10km fra kommunesentret. Tilgang på boligarealer i sentrumsområder vil også minske press om spredt bosetting.

Næringsarealer

Arealer for både utvikling av næringsvirksomhet og bomiljø skal sees i sammenheng med god utnyttning av infrastrukturen i kommunen slik at tunge investeringer i vei og havner, vann og avløp, energiforsyning og bredband utnyttes best mulig. For å skape gode bomiljø er det viktig at disse ikke belastes med tung trafikk, støy og annen forurensing. Arealer for tynge næringsvirksomhet søkes derfor lagt til arealer i en viss avstand fra bomiljøene, men samtidig nært nok til at avstand bolig til arbeidssteder blir kortest mulig. Arealplanen tar hensyn til dette ved å sette av sammenhengende arealer for ulike formål, lokalisert slik at eksisterende infrastruktur utnyttes best mulig, at det skapes stordriftsfordeler i videre utvikling og at arealreservene gir trygghet for vekst i virksomhetene. I tråd med disse vurderingene er det gjort utvidelser av eksisterende arealer for næringsformål i Nordkjosbotn, Bergneset og strekningen Tømmerelv/Stormoen/Kjosvatn. I samme områder er det også gjort utvidelser av arealer satt av for mineral- og grusressurser for å sikre disse for framtiden.

Transport, miljø og bærekraft

Kommunen har beliggenhet som sentralt knutepunkt for kommunikasjon i en region som strekker seg fra Vest-Finnmark i nord, Tromsø i vest og Sør-Troms i sør. Dette gir gode konkurransefortrinn i Balsfjord for virksomheter som betjener disse markedene. E8 mot Finland gir mulighet for å betjene import og eksport østover, mens havn på Bergneset, i tillegg til å være regionalt sjøveis knutepunkt, gir muligheter for å betjene internasjonale markeder i vest. For å utnytte dette potensialet er det viktig å disponere arealene slik at det bygges opp sterke næringsmiljø. Vekst i næringslivet forutsetter god flyt og utveksling av kunnskap, erfaring og teknologi mellom virksomhetene lokalt. Redusert transportbehov er en av de viktigste tiltakene som kommunen kan brukes for å redusere negative virkninger på miljø og klima. På denne måten oppnår man en god balanse mellom økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft i kommunen.

Infrastruktur

Kommunen har beliggenhet som sentralt knutepunkt for kommunikasjon i en region som strekker seg fra Vest-Finnmark i nord, Tromsø i vest og Sør-Troms i sør. Dette gir gode konkurransefortrinn i Balsfjord for virksomheter som betjener disse markedene. E8 mot Finland gir mulighet for å betjene import og eksport østover, mens havn på Bergneset, i tillegg til å være regionalt sjøveis knutepunkt, gir muligheter for å betjene internasjonale markeder i vest. For å utnytte dette potensialet er det viktig å disponere arealene slik at det bygges opp sterke næringsmiljø. Vekst i næringslivet forutsetter god flyt og utveksling av kunnskap, erfaring og teknologi mellom virksomhetene lokalt. Arealplanen tar hensyn til dette ved å sette av sammenhengende arealer for ulike formål, lokalisert slik at eksisterende infrastruktur utnyttes best mulig, at det skapes stordriftsfordeler i videre utvikling og at arealreservene gir trygghet for vekst i virksomhetene. Arealplanen åpner også for mulig framtidig infrastruktur som jernbane og lufttransport.

Lokale tilpasninger

Bærekraftig jord- og skogbruk inkludert reindrift er viktige næringer som skal utvikles videre. Arealplanen legger opp til noe spredt bosetting på bygdene, noe som bl.a. utfordrer bestemmelsene i jordloven. Planen legger opp til gode løsninger med nyansering i formål og utnyttelse i det videre utviklingsarbeidet. I detaljplanleggingen må det gis rom for fleksibilitet innenfor rammen av viktige samfunnshensyn. Innafor enkelte formål er det gitt bestemmelser direkte til arealplanen, blant annet for spredt bolig-, nærings- og fritidsbygg i LNF-R områder. Andre plankrav er tilpasset lokale forhold og forutsetninger, og på denne måten er planen et verktøy for god og effektiv saksbehandling.

PBL § 11-7, nr. 1-6 angir arealformålene med underformål.

1.1 Om planbestemmelser og retningslinjer

Bestemmelser er juridisk bindende etter § 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11.11 i plan- og bygningsloven.

Retningslinjer vil bli vektlagt ved behandling av enkeltsaker.

1.2 Planområdet

Planområdet omfatter hele Balsfjord kommune.

1.3 Plankart

Plankartet er i målestokk 1:75 000 og er i tillegg tilgjengelig i digital innsynsløsning samt som PDF på kommunens hjemmeside (www.balsfjord.kommune.no) og (www.tromsatlas.no).

1.4 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

Planen fastsetter framtidig arealbruk og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak innenfor planområdet, jf. § 11-6. Tiltak etter § 11-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

2 GENERELLE BESTEMMELSER PBL § 11-9

2.1 Plankrav etter § 11-9 nr 1

I område for bebyggelse og/eller anlegg kan det ikke gis tillatelse til søknadspliktige tiltak (PBL § 20-1) før det foreligger områdeplan eller detaljreguleringsplan.

Ved bygging av nye boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager innenfor gul eller rød støysone stilles det krav om reguleringsplan.

Ved større tiltak som forutsetter masseutskifting skal tiltakshaver legge fram plan som sikrer at masser som egner seg til utbedring av jordbruksarealer og til nydyrking blir ivare tatt og tilbudt landbruket før eventuell deponering eller annen alternativ bruk.

Vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde med unntak av utnyttelsesgraden for boligtomter, hvor bestemmelse i kap. 3.1.

Kommuneplanen skal gjelde foran reguleringsplaner der det er motstrid.

Kommunestyret kan kreve utarbeidet reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av kommuneplanens bestemmelser.

2.2 Unntak fra plankrav §§ 11-10 og 11-11 nr 2

For bolig- eller fritidstomter uten reguleringsplan, samt områder for spredt bolig- og fritids- og/eller næringsbebyggelse, kan oppføring av anneks/uthus/garasje/mindre tiltak på eksisterende bygninger (PBL § 20-5), reparasjon og fasadeendring (20-1 b) og c)) utvidelse/fortetting av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse, samt vann-, avløps- og overvannsanlegg, godkjennes uten plankrav forutsatt at de ikke er i strid med bestemmelsene i pkt. 3.1 eller pkt. 3.2 og følgende kriterier:

- Ikke skjer på dyrka mark i landbrukets hensynssoner
- Ikke kommer i konflikt med viktige områder for naturmangfold eller plasseres i sårbare områder i snaufjell (for å unngå terrengslitasje og visuell dominans)
- Ikke plasseres i viktige kalvingsområder eller i flyttleier for reindrifta.
- Har tillatelse fra vegmyndigheter til utvida bruk av, eller ny, avkjørsel.
- Ikke hindrer eksisterende løypestraseer eller adkomst til utmark og friluftsområder.
- Ikke ligger i byggeforbudssonen langs vann/vassdrag, jf. pkt 8.1.
- Ikke ligger i nedslagsfelt for drikkevann
- Ikke berører områder med biologisk mangfold/naturtyper av høy verdi.
- Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning. Godkjent utslippstillatelse skal foreligge.

For LNFR-områder avsatt til skogsbu/gjeterhytte som nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, jf. PBL § 11-7 nr.5 a og b, kan tiltaket med tilhørende utedo/uthus godkjennes uten plankrav forutsatt at de er i hht til bestemmelsene i kap 7.1.2.

I LNFR-områder for spredt næringsbebyggelse kan oppføring, utvidelse og tilbygg på bygninger/anlegg for fritid- og turistanlegg godkjennes uten plankrav, forutsatt at det ikke er konflikt med bestemmelsene i pkt. 3.4. og kriteriene over.

Støyforhold skal tilfredsstillende krav i T-1442/2016.

2.3 Innhold i utbyggingsavtaler § 11-9 nr 2

Ved utbygging av areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til, og som skal reguleres til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur, samt Forsvaret, skal behov for utbyggingsavtaler avklares ved oppstart av planarbeid. Utbyggingsavtale vil kunne omfatte opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig intern og ekstern teknisk og grønn infrastruktur, herunder avklare rettigheter til grunn. Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak kan være miljø- og kulturtiltak, organisatoriske tiltak, finansielle tiltak og utbyggingstakt.

I alle større utbyggingsområder for bolig skal det vurderes om kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris. Avtalen vil kunne omfatte antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav om boligstørrelse. Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av nødvendig intern og ekstern infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet, jf. PBL § 11-9 nr.2.

Reguleringsplan regulerer de fysiske realitetene som innhold og kvalitet og sikrer gjennomføring ved utforming av rekkefølgebestemmelser. Utbyggingsavtale regulerer gjennomføring av kommunal arealplan ved å avklare partenes rettigheter og plikter, herunder hvem som skal finansiere tiltak og stå for gjennomføringen.

Følgende dokumenter legger føringer for kommunens situasjon og prioriteringer i forhold til utbygging av infrastrukturtiltak som hovedveger, hovedanlegg for vann og avløp, energi og grønnstruktur:

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Helhetlig ROS for Balsfjord kommune
- Kommuneplanens arealdel
- Økonomiplanen.
- Hovedplan for vann og avløp
- Trafikksikkerhetsplan

2.4 Krav til, eller eventuelt forbud mot eller påbud om, nærmere angitte løsninger for veg, vann, avløp, transport, tekniske krav og eventuell tilrettelegging for vannbåren varme § 11 -9 nr 3

Trafikkforhold

Planer og tiltak skal legge til rette for effektiv og sikker trafikkavvikling for alle typer trafikanter.

Vannforsyning og avløpsanlegg

Alle nye planer og tiltak skal være sikret tilstrekkelig kapasitet og kvalitet på vann og avløp, samt sløkkevann.

Balsfjord kommunes forskrift for vann og avløp må legges til grunn i planleggingen av nye vann- og avløpsanlegg. Bestemmelser gitt i lov og forskrift og VA-normen må følges.

Det er tilknytningsplikt der det utbygges med offentlig vann- og avløpsnett.

Overvannshåndtering

Ved reguleringsplaner og nye tiltak skal det identifiseres, dimensjoneres og sikres arealer for overvannshåndtering og flomveier. Nedbør skal normalt gis infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier.

Nye tiltak skal ikke gi økte avrenningstopper i områder som er sårbare for flom. Eksisterende bekker/ naturlige flomveier skal beholdes så nært opp til sin naturlige form som mulig. Eksisterende bekker skal ikke lukkes.

Avfallshåndtering

Det skal redegjøres for avfallshåndtering ved regulering og i søknad om større tiltak.

Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafiksikker og bærekraftig, og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom.

Anlegg for avfallshåndtering skal plasseres lett tilgjengelig for henting.

Overskuddsmasser

For nye tiltak og reguleringsplaner skal det gjøres rede for massebalanse (masser ut og inn). Det skal ved gjennomføring av tiltak dokumenteres at overskuddsmasser er levert til godkjent deponiområde for henholdsvis rene og urene masser.

For rene masser som kan benyttes til jordforbedringstiltak, skal det tas kontakt med lokale landbruksmyndigheter for å finne en god anvendelse av disse.

2.5 Rekkefølgekrav for å sikre samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder kan tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen § 11-9 nr. 4

Rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder kan tas i bruk, skal fastsettes i reguleringsplan.

Som en del av planarbeidet skal det utføres risiko- og sårbarhetsanalyser for det aktuelle utbyggingsarealet. I områder som er vist som fareområder for skred og flom samt områder med marine avsetninger, må det utføres nærmere undersøkelser før eventuell utbygging kan skje. Det skal utarbeides dokumentasjon på at planforslaget tilfredsstiller kravene i TEK 17 §§ 7-2 og 7-3. Dette gjelder også for enkelttiltak i områder uten plankrav.

I områder med marin leire der kvikkleirefarene ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved enkeltsaksbehandling der det ikke er plankrav, gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfarene. Dersom det påvises kvikkleire må områdestabiliteten dokumenteres. Sikkerhetsnivået er gitt i TEK17 § 7-3 med tilhørende veiledning.

I områder satt av til byggeformål kan tiltak etter PBL § 1-6 ikke igangsettes før det foreligger godkjent plan for tekniske anlegg, veg, vann og avløp og overvannshåndtering.

Godkjent utslippstillatelse/påkoblingstillatelse skal legges frem før byggesøknad kan behandles.

Avkjørselstillatelse: Nye tiltak skal bruke eksisterende avkjørsler der det ligger til rette for det. Alle tiltak skal ha tillatelse til avkjøring fra vegmyndigheten. Før det gis byggetillatelse skal det opparbeides sikker adkomst i henhold til Statens vegvesens til enhver tid gjeldende vegnormal.

Jordlov og skogbrukslov gjelder uavkortet inntil det foreligger godkjent reguleringsplan/ byggesøknad for nye utbyggingsområder. For tiltak som ikke krever plan, skal endret arealbruk forelegges landbruksmyndigheten for oppdatering i Landbruksregisteret.

Kulturminneloven gjelder uavkortet for foreslått arealbruk og nye utbyggingstiltak inntil kulturminnemyndighetene (Sametinget og fylkeskommunens kulturret) har godkjent tiltaket.

Dersom det under arbeid i marken skulle komme fram gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene.

Naturmangfoldloven med forskrifter skal legges til grunn for all planlegging av arealbruk.

For områder avsatt til boligformål kan ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis før arealer til lek og fritidsaktiviteter for barn og unge er tilfredsstillende opparbeidet.

2.6 Byggegrenser, utbyggingsvolum, funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser (etter § 28 -7) og utnytting av boligmassen (etter § 31-6, § 11-9 nr 5)

Byggegrenser:

- Til veg: Riksveger 50 m. Fylkesveg 30 m. Kommunal veg 15 m. Avstanden måles fra midtlinje veg eller midtlinje gang/sykkelveg.
- I forhold til nedslagsfelt for drikkevann: Utenfor nedslagsfelt for drikkevann. Unntatt tiltak for selve drikkevannsforsyningen.
- Mot sjø: 341 cm over middel vannstand NN2000

Universell utforming:

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer universell utforming. I alle plan- og byggesaker skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivarettatt, i henhold til de til enhver tid gjeldende krav og retningslinjer. Arbeid som er nevnt i PBL §§ 20-1 og 20-2 kan ikke settes i gang før tilfredsstillende løsninger for universell utforming er dokumentert, jf. § 5-4 i byggesaksforskriften.

Det skal særlig legges vekt på å legge til rette for universell utforming i områder som er offentlig tilgjengelige. Hensynet til universell utforming skal tidlig inn i planprosessen slik at det ikke blir behov for

senere tilpassinger eller tilleggsløsninger. Til reguleringsplanen skal det utarbeides en kotesatt uteromsplan som viser hvordan fremkommelighet og orienterbarhet er løst i planen.

Situasjonsplan:

Der det stilles krav om situasjonsplan gjelder dette for byggesaksbehandlingen i kommunen.

Situasjonsplan skal vise adkomst og interne veger, lokalisering av bygninger, installasjoner og funksjoner jamfør krav for de ulike formål. Situasjonsplanen skal være målsatt med minste avstand til veg, nærmeste bygning og eiendomsgrænse

Uteoppholdsarealer og lekeplasser:

I boligområder med mer enn 7 boliger skal lekeplasser opprettholdes eller etableres i samsvar med denne tabellen:

	Nærlekeplass (0-5 år)	Kvartalslekeplass (6-12 år)	Områdelekeplass (alle aldre)
Formål Krav	Lek og opphold for små barn og voksne	Lek og opphold for små barn og voksne	Aktivitetslekeplass og sosial møteplass for barn, ungdom og voksne
Avstand fra bolig	I eller ved bolig- området. Trafikksikker adkomst	Maks 400 m. Trafikksikker adkomst	Maks 700 m. Trafikksikker adkomst
Boliger per lekeplass	Maks 30 Min 7 boenheter	Maks 50 boenheter	Mellom 200 - 500 boenheter
Størrelse	150 m ²	1500 m ²	Minimum 5000 m ² Evt tilknyttet skoles uteareal.

2.7 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grøntstruktur, midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg § 11-9 nr 6

Støy:

Miljødirektoratets retningslinjer for behandling av støy T-1442/2016 skal ligge til grunn for all planlegging og saksbehandling i kommunen. Områdene skal utformes på en slik måte at støy minimeres i bygg og ved utendørs oppholdsareal.

Ved planlegging av ny virksomhet eller ny støyfølsom bebyggelse og opprettelse av grunneiendom til samme formål skal støygrenser i T-1442 tabell 3 søkes overholdt.

Der det kan være støy over grenseverdiene og støyforholdene ikke er kjent, skal tiltakshaver få gjennomført støyberegning som dokumenterer forholdene før det kan gis tillatelse til tiltak.

Byggeskikk:

Nye tiltak skal ha god arkitektonisk kvalitet og funksjonalitet og tilpasse seg og harmonisere med omgivelser, natur og eksisterende bygningsmiljø.

Friområder og nærturområder:

Nye tiltak skal tilpasses eksisterende grøntstruktur slik at ikke tilgjengelighet og opplevelsesverdier bygges ned.

Master og kabeltraseer:

Master og kabler skal primært samlokaliseres. Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve at det utarbeides en samlet oversikt over de ulike aktørenes utbyggingsbehov i et gitt område før tillatelse gis til en enkeltaktør.

Midlertidige og flyttbare konstruksjoner:

Langvarig plassering (ut over 3 mnd.) av lavvoer, campingvogner og tilbygg til disse tillates ikke på andre steder enn på de etablerte områder for fritids- og turismeformål i kommunen. Unntak fra dette er opplagring av campingvogn på egen eiendom.

2.8 Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø § 11-9 nr 7

Verneverdier knyttet til bygnings- og kulturmiljø skal dokumenteres og sikres i planer og ved gjennomføring av tiltak.

2.9 Forhold som skal avklares og belyses videre i reguleringsplan, miljøoppfølging og -overvåking

Som en del av planarbeidet skal det utføres risiko- og sårbarhetsanalyser for aktuelle utbyggingsareal.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 11-7 NR 1

Bebyggelse og anlegg omfatter boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav og urnelunder.

3.1 Bebyggelse og anlegg, kombinerte formål (BKB)

Kode	Område	Plankrav	Kombinasjon
BKB1	Nordby	Reguleringsplan	Bolig, fritidsbolig, fritids- og turismeformål
BKB2	Aursfjordveien	Områdeplan	Fritidsbolig, fritids- og turismeformål
BKB3	Fjellbygdveien	Reguleringsplan	Fritidsbolig, fritids- og turismeformål
BKB4	Tennes skole	Reguleringsplan	Bolig, fritidsformål
BKB5	Tamokveien/Høyset	Områdeplan	Fritid, fritids- og turisme, camping, bolig
BKB6	Balsfjordveien	Reguleringsplan	Bolig/næring
BKB7	Laksvatn grend	Reguleringsplan	Bolig/næring
BKB8	Sletta	Situasjonsplan	2 boliger, næring/fiske
BKB11	Elvekroknes	Reguleringsplan	Bolig, fritidsbolig, fritids- og turismeformål

Bestemmelser

For BKB2 skal det utarbeides områderegulering før nye større tiltak og vesentlige endringer kan settes i verk. Formålet med områdereguleringen er å realisere ledig fortettingspotensial, samordne ulike gjeldende planer samt sikre tilfredsstillende løsning, standard og ansvarsfordeling mht. teknisk infrastruktur og samferdselsanlegg.

For eldre reguleringsplaner som videreføres, settes BYA til 40%. For garasjer gjelder bestemmelsene som under.

Områder uten reguleringsplan og fradelte boligtomter gjelder følgende bestemmelser jf. § 11-10 nr.1:

- Bebygd areal per tomt skal ikke overstige %-BYA =40%; for store tomter dog ikke mere enn 400m² per boenhet. Maksimal tomtestørrelse: 1 daa i regulerte boligområder, 1,5 daa i viktige hensynssoner for landbruk, og ikke over 3 daa for øvrig.
- Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 7 meter og en maksimal mønehøyde på 8,5 meter regnet i forhold til planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av gesimshøyder på hus med skrått tak, skal ikke takopplett eller arker regnes med, forutsatt at fasadelengden på takopplettet eller arken er mindre eller lik 1/3-del av husets fasadelengde.
- Garasje, carport, uthus eller lignende bygg, som ikke er beregnet på beboelse, kan ha en maksimal gesimshøyde på 3,5 meter regnet i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Maksimalt BYA for garasje, carport, uthus eller lignende bygg er 70 m².
- Tiltaket skal tilpasses terrenget. Nødvendig masseutfylling skal være forholdsmessig.
- Ved en boenhet skal det avsettes sammenhengende, minste uteoppholdsareal MUA = 100m². Ved etablering av flere boenheter, økes arealkravet med +25m² per boenhet.
- Arealkravet skal dekkes på tomte der bygningen ligger. Arealet skal være egnet til lek og opphold og skal ikke være bebygd eller avsatt til kjøring, parkering eller annet formål. Kommunen kan godta at uteareal for eiendommens behov helt eller delvis avsettes på fellesareal.

- I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det etter søknad tillates etablert lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens BRA. Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet.

3.2 Boligformål (B)

Kode	Område	Plankrav	Vilkår
B1	Seljelvnesveien	Reguleringsplan	Godkjent
B3	Steinvollan	Reguleringsplan	Ikke oppstart, videreføres i arealplan
B5	Grønåsveien	Reguleringsplan	Ikke oppstart, videreføres i arealplan
B6	Øvergårdveien	Reguleringsplan	Godkjent
B7	Langskogveien	Reguleringsplan	Godkjent
B9	Balsfjordveien	Reguleringsplan	Ikke oppstart, videreføres i arealplan
B10	Boikamyra	Reguleringsplan	Ikke oppstart, videreføres i arealplan
B14	Selnesveien	Reguleringsplan	Ikke oppstart, videreføres i arealplan
B16	Balsfjordveien	Reguleringsplan	Ikke oppstart, videreføres i arealplan
B18	Sørkjosveien	Reguleringsplan	Ny – 2 boliger
B19	Brennmoen	Reguleringsplan	Oppstart, under regulering
B20	Strandveien	Reguleringsplan	Ny
B21	Snebakkan	Reguleringsplan	Ny
B22	Åsveien	Reguleringsplan	Ny
B25	Sagelvvatn	Reguleringsplan	Godkjent
B26	Tennesveien	Reguleringsplan	Ny
B27	Steinvollan	Reguleringsplan	Godkjent
B28	Sørkjosveien	Reguleringsplan	Ny

For eldre reguleringsplaner som videreføres, utvides %-BYA til 40%. For garasjer gjelder bestemmelsene som under.

Bestemmelser:

For områder uten reguleringsplan og fradelte og bebygde boligtomter gjelder følgende bestemmelser jf. § 11-10 nr.1:

Bebygd areal per tomt skal ikke overstige %-BYA =40%; for store tomter likevel ikke mere enn 300m² per boenhet. Maksimal tomtestørrelse: 1 daa i regulerte boligområder, 1,5 daa i viktige hensynssoner for landbruk, og ikke over 3 daa for øvrig.

Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 7 meter og en maksimal mønehøyde på 8,5 meter regnet i forhold til planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av gesimshøyder på hus med skrått tak, skal ikke takopplett eller arker regnes med, forutsatt at fasadelengden på takopplettet eller arken er mindre eller lik 1/3-del av fasadelengde på husets hoveddel.

Garasje, carport, uthus eller lignende bygg, som ikke er beregnet på beboelse, kan ha en maksimal gesimshøyde på 3,5 meter regnet i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Maksimalt BYA for garasje, carport, uthus eller lignende bygg er 70 m².

Tiltaket skal tilpasses terrenget. Nødvendig masseutfylling skal være forholdsmessig.

Ved en boenhet skal det avsettes sammenhengende, minste uteoppholdsareal på MUA = 100m². Ved etablering av flere boenheter, økes arealkravet med +25m² per boenhet.

Arealkravet skal dekkes på tomta der bygningen ligger. Arealet skal være egnet til lek og opphold og skal ikke være bebygd eller avsatt til kjøring, parkering eller annet formål. Kommunen kan godta at uteareal for eiendommens behov helt eller delvis avsettes på fellesareal.

I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det etter søknad tillates etablert næringsvirksomhet som ikke påvirker bomiljøet på inntil 20 % av boligens BRA. Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet.

Retningslinjer:

Uteoppholdsareal er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsareal omfatter den ubebygde delen av tomta som ikke er avsatt til kjøring og parkering. Areal avsatt til f.eks. søppelkasser, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold og skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

For næringsvirksomhet på boligeiendom regnes ikke hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (gjelder ikke lagring av store kjøretøyer / anleggsmaskiner og lignende), småskala tjenesteyting og andre typer virksomhet som ikke generer trafikk av store kjøretøyer eller kundetrafikk av særlig grad. Etablering av kennel og/eller utendørs hundehold til eksempelvis hundespenn eller annen aktivitet ut over det som regnes som normalt familiehold av hund, regnes som næring og tillates ikke i tettbygde strøk.

Takvinkel skal som hovedregel følge hovedbygningen.

3.3 Fritidsbebyggelse - (BFR)

Kode	Område	Plankrav	Vilkår
BFR1	Sjåneset	Reguleringsplan	Ikke oppstart regulering – videreføres (Naust)
BFR3	Strandveien	Reguleringsplan	Naust
BFR4	Nordby	Reguleringsplan	Godkjent
BFR5	Aursfjordveien	Reguleringsplan	Naust
BFR6	Sand	Reguleringsplan	Naust
BFR7	Malangsveien	Reguleringsplan	Godkjent
BFR8	Mestervik	Reguleringsplan	Ikke oppstart regulering - videreføres
BFR9	Aursfjordveien	Områdeplan	Naust
BFR10	Aursfjordveien	Områdeplan	Godkjent regulering
BFR11	Ansnes	Reguleringsplan	Godkjent (naust)
BFR12	Mestervik	Reguleringsplan	Ikke oppstart regulering - videreføres
BFR13	Aursfjordveien	Reguleringsplan	Naust
BFR14	Skjærstad	Reguleringsplan	Ny - Inntil 6 hytter
BFR17	Langvassli	Reguleringsplan	Ny - Inntil 25 hytter
BFR21	Mortenhals	Reguleringsplan	Inntil 9 hytter
BFR22	Langvassli	Reguleringsplan	Ny - Inntil 5 hytter
BFR25	Fjellfroskveien	Reguleringsplan	Ny - Inntil 9 hytter, 5 naust
BFR26	Fjellfroskveien	Reguleringsplan	Ny - Inntil 25 hytter, naustanlegg/båtplasser
BFR27	Fjellfroskveien	Reguleringsplan	Ny - Inntil 25 hytter, båtplasser

Bestemmelser:

For områder for fritidsbolig med 4 eller flere fritidsboliger kreves reguleringsplan.

Etablering av småbåtanlegg krever reguleringsplan. § 11-10 nr.1.

For områder uten reguleringsplan/ LNFR- områder m/spredd fritidsbebyggelse og fradelte fritidstomter gjelder følgende bestemmelser, jf. § 11-10 nr. 1 og 2:

Pr tomt tillates inntil 3 bygg, dvs. hovedhus pluss tilhørende anlegg. Maksimum bruksareal BRA=250 m², og bebygd areal BYA=40%; arealberegning i hht TEK17/ veileder *Grad av utnyttning*. Maksimal BRA på frittstående redskapsbu/bod 20 m², anneks 40 m², og garasje 50 m².

Maksimal størrelse for selveier- og festetomter er 1000 m²

Bebyggelsen skal ha god arkitektonisk utforming med vekt på tre som konstruktivt og værbeskyttende materiale og fargevalg som harmoniserer med kultur- og naturlandskapet. Som taktekkingsmateriale skal det nyttes ikke reflekterende materiale. Møneretning skal følge bygningens lengderetning og skal i hovedregel følge terrengkotene i skrått terreng; takvinkel mellom 0 og 35 grader. Ved spesielle terrengtilpasninger kan andre taktyper godkjennes.

Høyden på grunnmur/pilarer skal ikke overstige 60 cm over gjennomsnittlig terreng. Ingen fundament skal overstige 1 m. Når grunnforholdene tilsier det, kan likevel deler av fundamentet tillates høyere. Tillatt mønehøyde over grunnmur/pilarer skal ikke overstige 6,5 m.

Innlagt vann tillates forutsatt godkjent avløpsløsning i hht kommunal forskrift. Innlagt strøm tillates, fortrinnsvis gjennom jordkabel.

Det skal ikke gjøres større inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Det skal ikke opparbeides plener og hager for hytter som ligger i utmark. Tomtene skal i størst mulig grad framstå som «naturtomter», og tilpasses landskapet og terrenget.

Bruksendring fra garasjer, naust, uthus eller lignende til hytte er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å gjerde inn fritidseiendom eller fritidsbebyggelse som ligger i utmark, jf. Friluftsløven § 13. I 100-metersbelte langs vann og vassdrag gjelder bestemmelsene i kapittel 8.

Retningslinjer:

Fritidsboliger omfatter ordinære privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg som uthus og anneks, som ikke nyttes til permanent opphold.

Et anneks er ikke en egen bruksenhet, dvs. at anneks ikke kan inneholde rom som gjør at bygningen kan defineres som en egen boenhet. En bygning som har både soverom, bad og kjøkken defineres som en egen boenhet og kan derfor ikke anses som ett anneks. Det tillates ikke innlagt vann og/eller avløp i anneks. Ettersom anneks skal være en tilleggsdel til hovedbygningen, innebærer det at eiendommen må være bebygd med fritidsbolig før anneks kan oppføres eller tidligst samtidig med oppføring av fritidsboligen.

3.4 Fritids- og turismeformål (BFT)

Turisme og fritidsformål innbefatter utleie- og fritidsboliger som drives i en kommersiell sammenheng.

Kode	Område	Plankrav	Vilkår
BFT1	Camp Tamok	Reguleringsplan	Inntas i områdeplan BKB5
BFT2	Sagelvvatn Camping	Reguleringsplan	Reguleringsplan ved søknadspliktig tiltak
BFT7	Alpintrase	Reguleringsplan	Ikke oppstart, videreføres i arealplan
BFT13	Nordby	Reguleringsplan	Ikke oppstart, videreføres i arealplan
BFT14	Selnesveien	Reguleringsplan	Ikke oppstart, videreføres i arealplan
BFT15	E8 Kantornes	Reguleringsplan	Ikke oppstart, videreføres i arealplan
BFT16	E8 Kantornes	Reguleringsplan	Tilknytning til BIA7 idrettsanlegg
BFT17	Nordby	Reguleringsplan	Ikke oppstart, videreføres i arealplan
BFT18	Nordby	Reguleringsplan	Godkjent
BFT19	Sand	Reguleringsplan	Ny
BFT20	Tamok Fjellbygd	Områdeplan	Godkjent
BFT23	Aursfjordveien	Reguleringsplan	Godkjent (molo)
BFT24	Eliasneset	Reguleringsplan	Reguleringsplan ved søknadspliktig tiltak
BFT25	Eliasneset	Reguleringsplan	Reguleringsplan ved søknadspliktig tiltak
BFT26	Aursfjordveien	Reguleringsplan	Godkjent fradeling
BFT30	Sand	Reguleringsplan	Godkjent 10 naust

Bestemmelser:

Tiltak under formålet forutsetter reguleringsplan. Kommunen skal vurdere behovet for konsekvensutredning for formålet ihht Forskrift for konsekvensutredning, vedlegg II, herunder:

- Skiheiser og taubaner, samt skianlegg og tilknyttet utbygging.
- Lystbåthavner.
- Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging.
- Permanente campingplasser.
- Temaparker, herunder golfbaner o.l

Retningslinjer:

Område for camping og caravanoppstilling:

Fortetting med flere enheter innenfor gjeldene område krever situasjonsplan for byggesaksbehandlingen. Utvidelse og permanente konstruksjoner krever reguleringsplan. Permanente konstruksjoner er følgende:

- Campingvogner som har fått fast forbindelse til bakken gjennom fundament
- Hytter
- Terrasser og spikertelt som har permanent karakter og som ikke raskt kan fjernes eller som er over 15m²
- Toalett og servicebygg

Innenfor godkjent situasjonsplan /reguleringsplan gjelder følgende bestemmelser for tilbygg/ «spikertelt» og plattinger:

- Pr parsell tillates spikertelt og platting med maks BYA 15m². Avstand mellom parsellene min 4 meter målt fra ytterste punkt på takutstikk/takrenne/platting. Biler som ikke skal benyttes til overnatting kan plasseres i denne sonen.
- Spikertelt inntil 2,5 m bredde og 6 m lengde og ikke lenger enn vognas lengde. Maks høyde over vogn: 30 cm. Dør til spikertelt skal slå ut. Det tillates ikke grunnmur eller støpt såle. Levegger maks 1,8 m. Maks samlet bredde for spikertelt og platting 4,5 m. Farger og materiale skal tilpasses bebyggelse og naturgitt miljø.
- For områder over 1200 m² skal det settes av en branngate på min 8 meter mellom installasjoner/vogner/bobiler. Ved brann eller annen fare skal vogner raskt kunne kobles til bil og fjernes.
- Brannslukkeutstyr og branninstruks skal være godkjent av kommunen og bekjentgjøres alle brukere av området

3.5 Sentrumsformål (BS)

Balsfjord har 3 sentrumsområder; kommunesenteret Storsteinnes, kommunikasjonsknutepunktet Nordkjosbotn og Mestervik som bygdesenter for Malangen.

Bestemmelser:

Det skal utarbeides områdeplaner for hvert av sentrumsområdene der hovedtrekkene i infrastruktur, trafikkområder, sentrumsfunksjoner som offentlig og privat tjenesteyting, forretninger, kontor, overnatting, bensinstasjon, boligbebyggelse og grøntarealer/parker mm. skal fastsettes.

Det tillates ikke ny avsetning for virksomheter med handel av plasskrevende varer. Dette gjelder f.eks. forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner/anleggsmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/ hagesentre.

Det tillates heller ikke etablering av nærings- og industrivirksomhet som påvirker bomiljø, bidrar til økt tungtrafikk, medfører støy og annen forurensing av ytre miljø.

Det tillates ikke etalering av kjøpesenter utenfor sentrumsområdene.

Retningslinjer:

Formålet med rikspolitisk bestemmelse og fylkesdelplan for kjøpesenter er å konsentrere nye aktiviteter til sentrum for å støtte opp om sentrumsutviklingen, og å legge til rette for mindre behov for bilbruk for sentrumsnær bosetting. Utvikling av de tre tettstedene har dette som sentral målsetting. Godkjente reguleringsplaner vil fortsatt gjelde, og områdeplanen bør ta hensyn til disse der det er mulig. Utbyggingsavtaler og evt urbant jordskifte bør vurderes ved behov. Områdeplanen setter også de

nødvendige rekkefølgekrav, samt rammer for utbyggingsavtaler som sikrer nødvendig infrastruktur til riktig tid.

Storsteinnes sentrum – (SB1)

Det skal utarbeides områdeplan for sentrumsområdet SB1. Områdeplanen skal sikre en robust infrastruktur for videre utvikling. Områdeplanen skal avsette delområder for videre detaljregulering for viktige sentrumsfunksjoner, herunder også utearealer, park og lekeplasser og andre sosiale arenaer. Universell tilrettelagt tilgjengelighet skal vektlegges, gode forhold for gange- og sykkel skal etableres skjermet fra trafikk. Innenfor sentrumsområdet skal det legges til rette arealer for et kompakt handel- og tjenestetilbud.

Områdeplanen skal åpne for høyere arealutnytting gjennom fortetting og gjennom å sette av arealer for varierte boligtyper med rekkehus og boligblokk i tillegg til eneboliger. Tomtestørrelse for eneboliger settes til maks 600m². Krav til byggehøyder og bomiljø settes i områdeplanen.

Nordkjosbotn sentrum – (BS2)

Områdeplanen skal sikre en robust infrastruktur for videre utvikling. Det skal utarbeides områdeplan for sentrumsområdet SB2 med klar avgrensing med kantsone langs Nordskjoselva og klart skille/avskjerming mot industriområdene. Områdeplanen skal avsette delområder for videre detaljregulering for viktige sentrumsfunksjoner, herunder også utearealer, park og lekeplasser og andre sosiale arenaer. Universell tilrettelagt tilgjengelighet skal vektlegges, gode forhold for gange- og sykkel skal etableres skjermet fra trafikk. Innenfor sentrumsområdet skal det legges til rette arealer for et kompakt handel- og tjenestetilbud omkring «kvadraturen» Sentrumsveien, Torgveien, Skoleveien og Torgveien. På arealet mellom Sentrumsveien og E6 tillates ikke ny boligbebyggelse eller annen støyfølsom bebyggelse. Fortetting skal kunne skje med å tillate bebyggelse i inntil 4 etasjer. Ytterlige bestemmelser for sentrumsområdet settes i områdeplanen.

Mestervik sentrum – (BS3)

Mestervik er i dag ikke et klart utviklet sentrum. Områdeplan for Mestervik sentrum BS3 skal sikre en robust infrastruktur for utvikling av avsatte areal for et framtidig senter for Malangen. Områdeplanen må avklare hvilke sentrumsfunksjoner som skal utvikles.

3.6 Råstoffutvinning – (BRU)

Kode	Område	Plankrav
BRU5	Dalvegen Lakselvdalen	Driftsplan
BRU6	Bergneset masseuttak	Reguleringsplan
BRU7	Melbakken	Driftsplan
BRU8	Mortenhals	Driftsplan
BRU9	Ansnes	Driftsplan
BRU10	Stormoen	Reguleringsplan

Bestemmelser:

For nye ordinære uttak og utvidet drift av eksisterende uttak med profesjonelle/kommersielle drift kreves det reguleringsplan før tiltak settes i verk. For områder som ikke er avsatt til råstoffutvinning på kommuneplankartet, men der det drives og/eller er drevet råstoffutvinning, krever kommunen godkjent reguleringsplan. Dette gjelder før driften videreføres eller tas opp igjen ved samlet uttak over 5000 m³. For uttak mellom 0 – 5000 m³ skal plankravet vurderes ved ustabil grunn, uttaket skal skje i eller ved sårbare områder, eller dersom uttak vil innebære et ekstraordinært faremoment for de nærmeste omgivelsene.

Reguleringsplan skal ha bestemmelser om omfang, uttaksretning og avslutning, evt. etappevis drift og deponier. Adkomst til offentlig veg skal også være med i planområdet.

Uttak for å dekke husbehovet kan tillates. Dette omfatter ikke uttak i vassdrag, og i bygge- forbudssone langs vassdrag. Plankrav kan i særlige tilfeller utløses ved ustabil grunn, uttaket skal skje i eller ved sårbare områder, eller dersom uttak vil innebære et ekstraordinært faremoment for de nærmeste omgivelsene.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å gjøre uttak, fylling eller deponering av masser i vassdrag, eller i byggeforbudssone til vassdrag. Dispensasjon kan gis etter vurdering av kommunen og NVE.

Se for øvrig kapittel 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag.

Retningslinjer:

Uttak til husbehov er mindre uttaksområder som drives av grunneier til eget forbruk.

Uttak over tid, over 500 m³, er meldepliktig etter mineralloven. Uttak av naturstein er meldepliktig uansett størrelse. Driftsplan kan kreves for uttak mellom 500 m³ og 10.000 m³. Uttak større enn 10.000 m³ er konsesjonspliktig, jf. Veileder til mineralloven. Uansett størrelse behandles masseuttak etter plan- og bygningsloven (PBL). I vurdering av søknad vil følgende kriterier vektlegges:

- Forurensing, inkludert støy og støvproblematikk
- Atkomstmuligheter, kryssløsning og bruk av offentlig veg
- Driftstider
- Bunnkote for uttak av løsmasser
- Høyde og form på terrenget
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Etterbruk
- Ansvarsretter
-

Andre sektorlover gjelder uavkortet.

Rapport: Grunnlag for forvaltningsplan for sand, grus og pukk i Tromsø, Karlsøy og Balsfjord kommune. NGU 1998

3.7 Næringsbebyggelse – (BN)

Kode	Område	Plantype	Vilkår
BN1	Kjosvatn Nord	Områdeplan	Ny - Større etableringer innen kraftkrevende industri
BN2	Stormoen	Reguleringsplan	Godkjent - Industri og miljøteknologi
BN6	Meieritomta	Reguleringsplan	Godkjent - Næringsmiddelindustri
BN7	Nordkjosbotn	Reguleringsplan	Ny - utvidelse av B14
BN8	Mellomjord	Områdeplan	Godkjent – Industri/masseuttak
BN13	Mortenhals	Reguleringsplan	Annen næring
BN14	Nordkjosbotn	Reguleringsplan	Godkjent, industriområde
BN15	Mestervik/ Balsfjordveien	Reguleringsplan	Ny – boligkompatibelt næringsområde
BN16	Åsheim	Reguleringsplan	Godkjent - Kjøretøy og verksted
BN17	Malangsveien	Reguleringsplan	Ikke oppstart - videreføres
BN18	Sand	Reguleringsplan	Ikke oppstart - videreføres

BN19	Mestervik	Reguleringsplan	Inngår i sentrumsformål BS3
BN29	Spildernesveien	Reguleringsplan	Ikke oppstart - videreføres
BN21	Sand	Reguleringsplan	Ikke oppstart - videreføres
BN23	Seljelvnes	Reguleringsplan	Ikke oppstart - videreføres
BN24	Mestervik	Reguleringsplan	Inngår i sentrumsformål BS3
BN26	Malangsveien	Reguleringsplan	Inngår i sentrumsformål BS3
BN28	Malangsveien	Reguleringsplan	Inngår i sentrumsformål BS3
BN29	Mortenhals	Reguleringsplan	Ikke oppstart - videreføres
BN31	Brattmelveien	Reguleringsplan	Godkjent - Byggevareindustri, næringsmiddelindustri
BN41	Stormyra	Områdeplan	Ny - Industri, handverk, logistikk og transport
BN43	Bergneset Industriområde	Reguleringsplan	Godkjent - Industri og logistikkfunksjoner for varer som krever sjøtransport
BN45	Rødmyra	Områdeplan	Delvis godkjente reguleringsplaner. Transport, lager, handel med større/plasskrevende varer

I arealer avsatt til næringsformål inngår industri-, håndverks- og lagervirksomhet, og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål.

Bestemmelser:

Det tillates ikke etablering av forretninger, eller kontorarealer som ikke inngår i kombinasjon med andre arealkrevende formål. Næringseiendommer innenfor området tillates inngjerdet der det er særskilte sikkerhetsbehov.

3.8 Idrettsanlegg – (BIA)

Kode	Område	Plantype	Vilkår
BIA2	Russenes skytebane		
BIA3	Fjellbygda		
BIA5	Lakselvdal skytebane		
BIA7	Stadion Kantornes		

For nyetablering/endringer av områder for støyende virksomheter, for eksempel skytebaner og motorcrossanlegg, skal det ved plan- /byggesak følge en støyfaglig redegjørelse. Jf. PBL § 11-9 nr. 1

3.9 Grav- og urnelund – (BGU)

Kode	Område	Plankrav	Vilkår
BGU1	Sagelv kapell	Situasjonsplan	
BGU2	Indre Malangseidet	Situasjonsplan	
BGU3	Sand	Situasjonsplan	
BGU4	Slettmo	Situasjonsplan	

Situasjonsplan skal inneholde kart som viser lokalisering av graver. Det stilles krav om reguleringsplan ved utvidelse eller andre større tiltak i tilknytning til grav- og urnelunder, jf. PBL § 11-9 nr. 1.

3 Offentlig eller privat tjenesteyting – (BOP)

Kode	Område	Plankrav	Vilkår
BOP1	Sykehjem	Reguleringsplan	
BOP3	Kapell/kirke	Reguleringsplan	
BOP5	Rambergstua		

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

PBL § 11-7 NR. 2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur inneholder veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, og traséer for teknisk infrastruktur.

Planbestemmelsene i PBL gjelder ikke for kraftledninger og transformatorstasjoner i sentral- og regionalnettet som krever konsesjon. Dette innebærer videre at det ikke kan fastsettes planbestemmelser for slike anlegg. Arealene rundt slike anlegg kan vises som hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav a).

Mindre anlegg innenfor områdekonsesjonene omfattes av PBL, f.eks. småkraftverk med overføringslinjer.

4.1 Kraftforsyning og telekommunikasjon mm (BAB)

Kode	Område	Plantype	Vilkår
BAB1	Kjosvatn Nettstasjon	Energiloven	
BAB2	Sørkjosen Nettstasjon	Energiloven	

Retningslinjer

Ved etablering av nye anlegg, samt ombygging/endring av eksisterende, bør luftstrekk unngås i boligfelt, i felt for fritidsboliger og i øvrig tettbygde strøk. Det settes krav til samordning av f.eks. strøm, telekabler, fibernett mv.

Tillatelse til etablering av trafoer, nodehus med mer kan kun gis i samsvar med godkjent kommune-/reguleringsplan, evt. etter søknad om mindre endring av plan, eller dispensasjon.

4.2 Havn – (SHA)

Kode	Område	Plankrav	Vilkår
SHA4	Tennes gjeste- og småbåthavn	Reguleringsplan	Ny (endret fra fiskerihavn)
SHA6	Bergneset havn	Reguleringsplan	Godkjent

Bestemmelser

Nye og større utvidelser av større kaier, moloer og utfyllinger krever godkjent reguleringsplan, § 11-10 nr.1.

Retningslinjer

Det kan gjennomføres følgende tiltak innenfor formålet uten reguleringsplan; mindre utvidelse av eksisterende kaier og moloer, bygging av mindre kaier, utlegging av flytebrygger, mindre utfyllinger, § 11-10 nr.1.

4.3 Samferdselsanlegg luftfart – (SL)

Kode	Område	Plantype	Vilkår
SL1	Balsfjord Droneport, Stormoen / småflyplass	Reguleringsplan	Ny – Lokalisering skal tilpasses gjennom områdeplan og inngå i KU for industriområdet.

Retningslinjer:

Område avsatt for framtidig anlegg for varetransport med droner/ persontrafikk med mindre elektriske taxifly.

5 FORSVARET PBL § 11-7 NR. 4

Forsvaret inneholder ulike typer militære formål slik som militærforlegninger, øvingsområder, skyte-felt, sikkerhetssoner mv.

5.1 Forsvarsområder

Bestemmelser

Regulerte arealer for forsvaret skal fortsatt gjelde.

6 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER, SAMT REINDRIFT PBL § 11-7 NR. 5

LNFR-områder omfatter områder for landbruk, herunder jord- og skogbruk, reindrift, utmarksnæring, fiske som ledd i stedbunden næring, og/ eller naturområder og områder for friluftsliv. Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seter/ sommerfjøs, gjeterbu/skogsbu, gartneri, gårdsfabrikk, sagbruk, gardsbutikk, landbruksverksted, naust og bygninger basert på gårdens ressursgrunnlag.

6.1 LNFR- områder; areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. PBL § 11-7 nr.5 a)

Bestemmelser:

Tiltak skal tilpasses eksisterende bygningsmasse, materialvalg, farger og landskap.

Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus skal plasseres i direkte tilknytning til eksisterende gårdstun og gis en god plassering med hensyn til vegetasjon og landskapsbilde. Bebyggelsen skal utformes i tråd med lokal byggeskikk med hensyn til materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering. Dersom kommunen vurderer ønsket lokalisering til ikke å være forsvarlig ut fra jordvern hensyn og/eller bo- og driftsmessige forhold, kan kommunen kreve annen plassering.

Bebyggelse til **boligformål** kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 7 meter og en maksimal mønehøyde på 8,5 meter regnet i forhold til planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av gesimshøyder på hus med skrått tak, skal ikke takopplett eller arker regnes med, forutsatt at fasadelengden på takopplettet eller arken er mindre eller lik 1/3-del av fasadelengde på husets hoveddel. Maksimal BRA 400 m².

Kårbolig kan tillates der dette er nødvendig i tilknytning til stedbunden næring. Det tillates ikke fradeling av tomt til kårbolig. Kårbolig og tilhørende uthus skal lokaliseres i tilknytning til den øvrige gårdsbebyggelsen. Vurderingen skal gjøres i henhold til aktuelle sektorlover som styrer slike tiltak, jf. jordlov og skoglov. Landbruks- og reindriftsinteresser ivaretas gjennom særlovene.

Ved søknad om oppføring av **skogsbuer** i LNFR-områder gjelder følgende:

- For alle slike bygg i LNFR-område, må det foreligge et reelt behov begrunnet i næringsvirksomhet i utmark. Behovet skal dokumenteres.
- Næringsområdets beliggenhet skal være slik at det er nødvendig med overnattingsmulighet for å få en rasjonell utnyttelse av området.
- Bygningens brutto grunnflate må ikke overstige 20 m². Frittstående uthus (vedskjul, utedo) på inntil 5 m² kan tillates.
- Bygningen må tilpasses terreng og vegetasjon. Det settes følgende krav til utforming:
 - Fasade av tre eller naturstein
 - Taket tekkes med torv eller annet naturmateriale
 - Fundamentering på pilarer eller tørrmur som lett kan demonteres.

Før tiltak settes i gang kreves det avklaring av eventuelle interessekonflikter i forhold til landbruk, reindrift, naturvern, kulturvern, viltområder, friluftsliv, landskap og vassdrag.

6.2 LNFR- områder; areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. jf. PBL § 11-7 nr.5 b), jf. § 11-11 nr. 2

LNFR- områder med spredt bebyggelse (LS) jf. PBL 11-7 nr. 5 b)

Kode	Område	Plankrav	Vilkår
LS1	Steinvollan	Kommuneplanens arealdel	Eiendommen (53 daa) utvikles med de kombinerte formålene bolig, hestehold/hestesport, og turisme og fritidsformål som angitt i konsekvensutredningen.
LS2	Krokmo	Kommuneplanens arealdel	På eiendommen avsettes 4 arealer (i alt 32 daa) med de kombinerte formålene bolig og fritidsbolig og fritids- og turismeformål som angitt i konsekvensutredningen. Det forutsettes vurdering angående reindriften.
LS2	Labugta	Kommuneplanens arealdel	På eiendommen avsettes 4 arealer for fritidsbolig, bolig, næring og naust som beskrevet i konsekvensutredningen. Sitasjonsplan for delomrdene må foreligge før endelig godkjenning.

Situasjonsskisse for tiltakene kreves godkjenning i planen. Egen situasjonsplan skal følge byggesøknad.

LNFR- områder med spredt boligbebyggelse (LSB) jf. PBL 11 -7 nr. 5 b)

Kode	Område	Plankrav	Vilkår
LSB1	Kjærnes Tømmerelv	Kommuneplan	3 boligtomter
LSB2	Åsveien	Kommuneplan	3 boligtomter
LSB3	Skutvikvatnet	Kommuneplan	2 boligtomter
LSB4	Fjellbygda	Kommuneplan	2 boligtomter
LSB5	Mortenhals	Kommuneplan	3 boligtomter
LSB6	Spilderbukt	Kommuneplan	4 boligtomter
LSB7	Mortenhals	Kommuneplan	3 boligtomter
LSB8	Selnesveien	Kommuneplan	2 boligtomter
LSB9	Malangsveien	Kommuneplan	3 boligtomter
LSB10	Mortenhals	Kommuneplan	3 boligtomter
LSB11	Nordby	Kommuneplan	5 boligtomter
LSB12	Nordfjord	Kommuneplan	7 boligtomter

Bestemmelser:

Innen områdene avsatt til spredt boligbebyggelse kan det oppføres nødvendige bygg og installasjoner som spesifisert i konsekvensutredningen.

I disse områdene kan boligbebyggelse tillates når utbyggingen ikke er i strid med kriteriene i pkt. 2.2 a). For tomteutnyttelse, krav til høyder og utforming gjelder samme krav for boligbebyggelse og garasje/uthus som i pkt 3.1.

Situasjonsskisse for tiltakene kreves før godkjenning i arealplanen. Egen situasjonsplan skal følge byggesøknad.

Retningslinjer:

Tomteareal bør ikke overstige 1,5 daa i viktige hensynssoner for landbruk, og ikke over 3 daa for øvrig.

LNFR- områder med spredt fritidsbebyggelse (LSF) jf. PBL 11-7 nr. 5 b)

Kode	Område	Plankrav	Vilkår
LSF2	Snebakken	Kommuneplan	Inntil 3 nye tomter for fritidsbolig
LSF3	Hølen1	Kommuneplan	Inntil 4 nye tomter for fritidsbolig
LSF4	Hølen2	Kommuneplan	Inntil 1 nye tomter for fritidsbolig

Bestemmelser:

Innen områdene avsatt til spredt fritidsbebyggelse kan det oppføres nødvendige bygg og installasjoner som spesifisert i arealplanen. I disse områdene kan fritidsbebyggelse tillates når utbyggingen ikke er i strid med kriteriene i pkt. 2.2 a).

Fritidsbolig kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og en maksimal mønehøyde på 8 meter regnet i forhold til planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Maksimal takvinkel 35 grader.

For fritidsbolig uten tilknytning til veg skal tilfredsstillende parkeringsløsning være etablert ved offentlig eller privat vei.

For tomteutnyttelse, krav til høyder og utforming gjelder samme krav for fritidsbebyggelse og anneks/uthus som i pkt 3.2.

Egen situasjonsplan skal følge byggesøknad.

Retningslinjer:

Tomtestørrelse bør ikke overstige 1 daa.

LNFR-områder med spredt næringsbebyggelse (LSN) jf. PBL 11 -7 nr. 5 b)

Kode	Område	Plankrav	Vilkår
LSN1	Fjellfroskveien	Kommuneplanens arealdel	Tomteareal 5600 m2. Studio/atelier for film, foto, litteratur, kunst + overnattingsfasiliteter for 12 kursdeltakere

Bestemmelser:

Innen områdene avsatt til spredt næringsbebyggelse kan det oppføres nødvendige bygg og installasjoner som spesifisert i egen situasjonsskisse i arealplanen. Egen situasjonsplan skal følge byggesøknad.

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSØNE, JRF PBL § 11-7 NR 6

Formålet bruk og vern av sjø- og vassdrag inneholder ferdsel, farleder, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder hver for seg, eller i kombinasjon.

Tiltak eller inngrep i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel, akvakultur eller fiske, er ikke tillatt. Dette er likevel ikke til hinder for nødvendig utlegging av sjøledninger for vann, avløp, strøm- og telenett mv. som ikke er til ulempe for formålet. § 11-11.nr.3. Det må ikke etableres anlegg eller installasjoner som kan være en fare for sjøkabler. § 11-11.nr.3.

Marine naturtyper og leveområder for arter registrert i Naturbase skal tas hensyn til ved all planlegging og i den enkelte byggesak. Tiltak som kan forringe disse områdenes verdi eller funksjon tillates ikke. § 11-9 nr. 6.

Gyte- og oppvekstområder som er verifisert av Havforskningsinstituttet skal hensyntas ved all planlegging og i den enkelte byggesak. Tiltak som kan forringe disse områdenes verdi eller funksjon tillates ikke. § 11-9 nr. 6.

Det er ikke tillatt å ankre opp flytende konstruksjoner som husbåter og lektere lenger enn 2 måneder uten tillatelse fra kommunen. § 11-9 nr. 6.

Det er ikke tillatt å ankre opp flytende konstruksjoner som husbåter og lektere lenger enn 2 måneder uten tillatelse fra kommunen. § 11-9 nr. 6.

7.1 Byggeforbud langs sjø

I områder uten press vil det være enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort. Balsfjord kommune er et slikt område. Kommunen vil bruke muligheten til å inkludere 100-metersbeltet langs sjøen i sin helhetlige utviklingsstrategi. Dette innebærer at kommunen kan vedta planer som innebærer utbygging til ulike formål også i 100-metersbeltet. Det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet vil fortsatt gjelde inntil annen byggegrense er fastsatt. Dette vil også gjelde byggegrense for områder som er angitt for spredt bebyggelse etter pbl § 11-11 nr. 1 og nr. 2.

I Balsfjord kommune ligger det alt vesentligste areal for bebyggelse og anlegg i relativt smale soner mellom sjø og fjell og i vassdragsførende dalbunner med til dels betydelig skredfare og flomfare. For å ivareta hensynet til en fornuftig samfunnsutvikling, må behovet for næringsutvikling, arbeidsplasser og bolig, tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

I 100-metersbeltet langs sjø kan det tillates oppført bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur eller ferdsel til sjøs. Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, jfr. pbl. §§ 1-8 og 11-11, pkt. 4. Det forutsettes at tiltakene av hensyn til deres funksjon må ligge i 100-metersbeltet. Utbygging i urørte områder må i særlig grad vurderes mot landskapskvaliteter, reindriftsinteresser, friluftsliv og allmenne interesser. Der offentlig vei ligger nærmere enn 100 meter fra middelflomål er det denne som er grensa. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen legges til grunn for utformingen av disse retningslinjene.

7.2 Byggeforbud langs vassdrag

Bestemmelser:

Det settes en byggegrense på 50 meter for følgende innsjøer med det unntak der offentlig vei er lokalisert nærmere. Der er offentlig vei byggegrense. Tiltak i henhold til PBL § 11-7 nr. 5 a) kan, etter søknad, tillates innenfor sonene.

Innsjøer:

Takvatnet	Krokelvvatn
Strømslilombola	Josefvatn
Fjellfroskvatn	Litlevatn
Andorvatn	Indre Fiskelausvatn
Juksavatn	Ytre Fiskelausvatn
Langvatn (Blåtind)	Brynnulfsvatn
Rundvatn (Blåtind)	Storvatn (Furudalen)
Nordfjordvatn	Nordbyvatn
Sagelvvatn	Skutvikvatn
Litle Sagelvvatn	Sandvatn
Laksvatn	

Elver:

Det settes en byggegrense på 30 meter for følgende elver med det unntak der offentlig vei er lokalisert nærmere. Der er offentlig vei byggegrense. Tiltak i henhold til PBL § 11-7 nr. 5 a) kan etter søknad tillates innenfor sonen.

Takelva	Laksvatnelva
Tømmerelva	Oppkommeelva
Hølelva	Holmeelva
Tverrelva	Potraselva
Lakselva (Aursfjord)	Nordfjordelva
Nordbyelva	Sagelva
Skutvikelva	Vesterelv
Sandelva	

Det settes en byggegrense på 15 meter for følgende elver med det unntak der offentlig vei er lokalisert nærmere. Der er offentlig vei byggegrense. Tiltak i henhold til PBL § 11-7 nr. 5 a) kan etter søknad tillates innenfor sonen.

Perfinnelva	Lakselvdalselva/Lakselva
Oterelva	Malangesideelva/Storbjelma
Spilderelva	Joselva

Elver i forvaltningsklasse 1 og 2:

For **Nordkjoselva** innenfor sentrumsområdet, settes en byggegrense på 10 meter innenfor det mest sentrale området som omfattes av reguleringsplan Kuben Nordkjosbotn sentrum (PI id 233). Derfra og opp til Skogveien (bru) settes byggegrensen til 30 meter. Videre herfra til Tamokvatn settes byggegrense til 50 meter. For sidevassdragene settes byggegrensen for til 20 meter. Unntaket er der offentlig vei er lokalisert nærmere enn byggegrensen er offentlig vei byggegrense. Tiltak i henhold til PBL § 11-7 nr. 5 a) kan etter søknad tillates innenfor sonene. Strekningen sentrum-Skogveien (bru) tilhører forvaltningsklasse

1 jfr rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Videre oppover tilhører vassdraget tilhører her forvaltningsklasse 2.

For **Tamokelva** som renner til Målselv settes en byggegrense på 50 meter helt til kommunegrensen. Vassdraget tilhører forvaltningsklasse 2. For sidevassdragene settes byggegrensen til 20 meter.

Unntaket er der offentlig vei er lokalisert nærmere enn byggegrensen, er offentlig vei byggegrense. Tiltak i henhold til PBL § 11-7 nr. 5 a) kan etter søknad tillates innenfor sonen.

For **Lavangselva** settes en byggegrense på 50 meter opp til og med Lupponeset. Denne strekningen tilhører forvaltningsklasse 1 jfr rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. For sidevassdragene settes byggegrensen til 20 meter. Unntaket er der offentlig vei er lokalisert nærmere enn byggegrensen er offentlig vei byggegrensen. Nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag kan tillates etter søknad (Tiltak i henhold til PBL § 11-7 nr. 5 a). Ved plassering og utforming skal det særlig tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser.

For arealer avsatt til utbygging innenfor 100-meterssonen med krav om videre utarbeidelse av reguleringsplan, samt for områder for spredt boligbebyggelse, settes byggegrenser og krav til kantsoner i reguleringsplan. Bekkelukkinger og omlegginger av vassdrag skal så langt det lar seg gjøre unngås.

Kantvegetasjon

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et urørt naturlig vegetasjonsbelte på 10 meter som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Dette gjelder for hogst og rydding i kantsonen, men ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget.

Hogst og skogskjøtsel i 30-metersbelte langs vassdrag må avklares med kommunens skogbruksavdeling.

Kantsoner er beskyttet i Vannressurslovens § 11, Lov om vassdrag og grunnvann av 24.11.2000 og Vannforskriften for 2006-12-15-1446.

Retningslinjer

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. For drikkevannskilder i vassdrag gjelder egne bestemmelser.

Ved dispensasjonssøknad for naust skal disse kriteriene oppfylles:

- Ikke hindrer allmenn ferdsel i fjæra
- Ikke stenger eller hindrer stier og tråkk
- Ikke berører produktive landbruksarealer.
- Ikke fører til driftsmessige eller miljømessige ulemper for nåværende og framtidig landbruksdrift
- Ikke bidrar til vesentlige endringer av natur- og/eller kulturlandskap.
- Ikke ligger nærmere kulturminner enn 50 meter.
- Ikke begrenser bruk av viktige friluftsområder, eller påvirker viktige naturtyper eller lokaliteter med arter av nasjonal forvaltningsmessig interesse.
- BYA ikke overstiger 40 m² og byggets mønehøgde er mindre eller lik 4 m over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

7.3 Farled – (VF)

Kode	Område	Plantype	Vilkår
VF1	Farled, Malangen	Kommuneplan	
VF2	Farled, Malangen	Kommuneplan	
VF3	Farled, Balsfjord	Kommuneplan	

Bestemmelser:

Før det gis tillatelse etter plb, må det for alle tiltak uavhengig av planformål, vurderes om tiltaket kan ha virkning på fremkommelighet og sikkerhet på sjøen, og om tiltaket krever tillatelse etter havne- og farvannsloven § 14.

Det er uavhengig av underformål tillatt å etablere nødvendige sjømerker og navigasjonsinnretninger for å ivareta sikkerhet og framkommelighet på sjø, ref §11-11 nr. 4. Det er ikke er tillatt å etablere tiltak som skjerner for lyset fra lykter og fyr eller hindrer fri sikt til andre navigasjonsinstallasjoner. § 11-11 nr. 4.

Det er heller ikke tillatt å etablere bygg, installasjoner eller fortøyninger høyere enn -25 m i vannsøylen innenfor hvit lyktesektor, ref § 11- 11 nr. 3.

Retningslinjer:

Mindre utdypinger av farleder kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utredet, § 11-11 nr. 2.

7.4 Fiske – (VFI)

Kode	Område	Plantype	Vilkår
VFI 1-8	Fiskeri	Kommuneplan	

Fiskeområdene omfatter arealer i samsvar med Fiskeridirektoratets kystnære fiskeridata, herunder gyte- og oppvekstområder, låssettingsplasser, områder for aktive og passive redskap, samt gytefelt for torsk verifisert av Havforskningsinstituttet.

Bestemmelser:

I fiskeområdene har fiske prioritet. § 11-11 nr. 3.

7.5 Akvakultur (VA)

Akvakultur kan etableres i områder avsatt til dette formålet i kystsoneplanen så fremt det er gitt konsesjon etter akvakulturloven, tillatelse etter forurensningsloven og tillatels

Kode	Område	Plantype	Vilkår
VA1	Middagsneset	Kommuneplan	Utviklingskonsesjon
VA2	Skredan	Kommuneplan	Utviklingskonsesjon

Bestemmelser:

Hele anlegget, med fortøyninger, fôrflåte og evt. boliger på sjø skal ligge innenfor områdene hvor det tillates akvakultur, ref § 11-11 nr. 3. I områder innenfor hvit lyktesektor er det ikke tiltatt med installasjoner høyere i vannsøylen enn – 25 m. Hensynet til farleden har forrang i hvit lyktesektor, selv om arealet er satt av til akvakultur, ref § 11-11 nr. 3. Anlegg må ikke plasseres slik at det hindrer signal fra

navigasjonsinstallasjoner, ref § 11-11 nr. 3. Anlegg må plasseres utenfor områder med skredfare, ref § 11-11 nr. 3.

Retningslinjer:

VA1 og VA2 er lokaliteter for utvikling av ny oppdrettsteknologi for lukket anlegg for oppdrett av laks. I utviklingsfasen skal lokalitetene driftes i sammenheng på en slik måte at laks kan vokse i åpne merder i VA2 i tidlig fase for så overføres til lukket teknologi for vekstfase fram til slaktevekt i VA1. Av dyrevelferds- og ved større teknologiske utfordringer skal VA1 også ha tilgang på åpne merder for å sikre at lukket anlegg kan tømmes for en midlertidig periode.

Anleggenes plassering og utforming må hensynta fiskeriaktiviteten i området så langt det er mulig, ref § 11-11 nr. 3.

7.6 Drikkevann – (VD)

VD1-4 er de viktigste drikkevannskildene for Balsfjord kommune, og forsyner både befolkning, skole og barnehager, sykehjem og matvareindustri med godt drikkevann. Forurensning av disse kildene vil medføre store samfunnsmessige konsekvenser.

Kode	Område	Plankrav	Vilkår
VD1	Storvatn, Nordkjosbotn	Kommuneplan	
VD2	Storfjellvatn	Kommuneplan	
VD3	Storvatn, Hølen	Kommuneplan	
VD4	Leirbogelva, Mestervik	Kommuneplan	

Bestemmelser:

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal vurdering og godkjenning foreligge fra vannverkseier, vannverkets tilsynsmyndigheter og kommunens forurensningsmyndighet.

Ny bebyggelse og tilbygg/påbygg på eksisterende bygg tillates ikke. Det tillates ikke innlagt vann og avløp. Gassbasert forbrenningstolett tillates uten søknad. Utedo tillates minimum 30 meter fra strandlinjen/bekk.

Retningslinjer:

Se kap 9.2 Hensynssone drikkevann.

7.7 Vern av natur- og friluftsområde i sjø – (VFR)

Kode	Område	Plankrav	Vilkår
VFR1	Henriknes	Kommuneplan	

Retningslinjer:

Innenfor sonen skal hensynet til naturmiljø og friluftsliv gis prioritet. Tiltak som kan ha negativ påvirkning på naturverdiene er ikke tillatt. Dette er likevel ikke til hinder for utøvelse av tradisjonelt friluftsliv, ferdsel eller fiske. § 11-11 nr. 6. Ny bebyggelse og anlegg bør etableres utenfor hensynssonen. Med mindre andre forhold er til hinder for det, kan det etableres tilretteleggingstiltak for friluftsliv. All aktivitet skal ta hensyn til friluftslivsaktiviteter som seiling, padling, fiske, bading og dykking. § 11-11 nr. 3.

7.8 Småbåthavn - (VS)

Kode	Område	Plankrav	Vilkår
VS1	Spilderbukt	Reguleringsplan	
VS2	Mortenhals	Reguleringsplan	
VS3	Mortenhals	Reguleringsplan	

Retningslinjer:

Etablering småbåthavner krever reguleringsplan, PBL § 11-10 nr.1. 4.6. Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall og miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk, § 11-11 nr. 3. 4.7. Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med oljeskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter. § 11-11 nr. 3.

8 HENSYNSSONER PBL § 11-8

Hensynssoner er ikke et formål i seg selv, men bestemmelsen skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av alle arealformål. Til hensynssoner skal det i nødvendig utstrekning angis hvilke bestemmelser og retningslinjer som skal gjelde i medhold av loven, eller andre lover for å ivareta hensynet som sonen viser.

8.1 Sikrings-, støy-, og faresoner jf. PBL § 11 -8 a)

FARESONE ENERGIANLEGG H370

Den nye overføringslinjen Ofoten – Skaidi, som går gjennom Balsfjord, har et spenningsnivå (kV) på 420. Ved planlegging av bebyggelse langs høyspentanlegg bør avstanden være så god som mulig.

Bestemmelser:

Byggeforbudsbeltet skal minimum være 10 m fra ytre faselinje/20 meter fra senterlinjen. For øvrig skal det tas hensyn til følgende:

- Master skal utføres slik at det er vanskelig å klatre på for allmennheten. Det skal være en klatrefri sone på 2,5 meter
- Rydding i traséer skal utføres ut fra økonomiske og tekniske forhold og hensyn til miljø og omgivelser. Ryddemetode og tidspunkt skal avklares med rettighetshavere og forvaltningsmyndighet.

Retningslinjer:

Høyspentanlegg omfatter ledninger, jordkabler og transformatorstasjoner. Netteier må kontaktes ved tiltak innenfor eller nær hensynssoner.

Spesielt i forbindelse med bygg – fortrinnsvis boliger, skole og barnehager nær høyspentanlegg, har kommunen en veiledningsplikt overfor utbygger. Kommunen skal benytte veiledningsbrosjyrene fra Statens strålevern:

- Bebyggelse nær høyspentanlegg
- Bolig nær høyspentanlegg

Utredningsnivået for magnetfelt gjelder særlig for bygninger der opphold av mennesker over lang tid vil forekomme. Utredningsnivået har et innslagspunkt for magnetfelt på 0,4 T (mikrotesla) som årsgjennomsnitt.

FARESONE SKRED H310

NVE sine aktsomhetskart ligger til grunn for skredfaresonene i plankartet. Sonene angir potensiell skredfare. Reell skredfare må avklares.

Bestemmelser:

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor slik hensynssone før faren for snøskred, løsmasseskred eller flom- og sørpeskred er avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert.

Skredfaren skal vurderes i henhold til kravene i TEK 17 § 7-3 ved forarbeidet til alle reguleringsplaner og eventuelle sikringstiltak skal være beskrevet før planen sendes på høring. Tilsvarende gjelder for etablering av nye tiltak.

Retningslinjer

Ved alle typer terrenginngrep og utbygging innenfor hensynssonen skal man vise aktsomhet i forhold til mulig skredfare. Dette gjelder både ved graving og utfylling av masser, oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner og ved hogst.

En skal være særlig varsom i bratte områder med løsmasser og i leirområder under marin grense der det kan finnes soner med skredfarlig leire.

Det bør vises forsiktighet når det gjelder hogst i terreng brattere enn 30 grader, da skogen har stor betydning for å holde på løsmasser og snø.

Den som utfører tiltak i innenfor hensynssonen har ansvar for å påse at sikkerheten for seg selv og andre er ivarettatt.

FARESONE FLOM H320

Hensynssone flom i hht aktsomhetskart for flom utarbeidet av NVE. NVE retningslinjer 2/2011 *Flaum- og skredfare i arealplaner* (revidert 22.mai 2015) skal legges til grunn for planleggingen.

I områder som helt eller delvis ligger slik at de vil bli direkte berørt av flom i hht aktsomhetskart for flom, kan kommunen kreve faglig dokumentasjon på at samfunnssikkerheten og beredskapen ivaretas i plan- og byggesaker.

I flate områder med flomfare som oversvømmelse med flomvann i svært liten fart, kan kompenserende tiltak vurderes i samråd med berørte myndigheter i forbindelse med plan- og byggesaker.

8.2 Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grøntstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, jf. PBL § 11-8 c)

HENSYNSSONER LANDBRUK

Områder som på plankartet er merket med H510 er landbrukets hensynssoner i Balsfjord. Samlet utgjør disse landbrukets kjerneområder i Balsfjord.

Kode	Område
H510_1	Sagelvvatn
H510_2	Sørkjosen
H510_3	Josefvatn/Tennes/Sandøyra
H510_4	Nyjord/Fjellbygda
H510_5	Selnes/Svarnes
H510_6	Seljelva
H510_7	Nordkjosbotn/Øvergård/Kila
H510_8	Markenes/Hølen
H510_9	Takvatn/Øverbygd

Retningslinjer:

Innenfor områder angitt som hensynssone H510_1 til 9 landbruk, bør det ikke bygges eller utvikles virksomheter som påregnes å bidra til omdisponering av landbruksjord eller begrense ordinær landbruksdrift. I eksisterende områder til andre formål enn landbruk, bør endring og eventuelle utvidelser gjøres i samråd med landbruksmyndighetene.

Dyrka og dyrkbar mark skal her tillegges stor vekt ut fra ressursvernhensyn. Utbygging til landbruksformål skal søkes lagt til mindre viktige areal ut fra en langsiktig ressursutnytting for næringen. I eksisterende områder til andre formål enn landbruk, bør endring og eventuelle utvidelser gjøres i samråd med landbruksmyndighetene.

HENSYNSSONE REINDRIFT

Kode	Område
H520_alle	Soner med særlig hensyn til reindrift
H520-43	Samlegjerde
H520-44	Samlegjerde

Områder som på plankartet er merket med H520, er soner med særlig hensyn til reindrift.

Bestemmelser:

Ved behandling av søknad om tiltak eller reguleringsplanlegging skal hensyn til reindriften vektlegges før søknaden avgjøres og tiltaket kan gjennomføres. Reinbeitedistriktets distriktsplan skal legges til grunn. Hensynsone H520-43 og H520-44 er nye soner i denne planen.

Retningslinjer:

Dersom tiltak berører flytt- og drivingsleier gjelder Lov om reindrift (2007) § 22 at reindriften flyttleier må ikke stenges. Herunder regnes også faste opp- og avlastingsplasser for transport av reinen. Departementet kan samtykke i omlegging av flyttlei og i åpning av nye flyttleier.

HENSYNSSONE FRILUFTSLIV

Balsfjord kommune er kartlagt med henblik på områder for friluftsliv. Kartleggingen viser at store deler av kommunens arealer er i bruk for friluftslivet. De store arealene og relativt liten befolkning bidrar til at få områder utsettes for press og slitasje. Enkelte områder er likevel statlig sikret med forvaltningsplan.

Kode	Område	Vilkår
H530-1	Hertøya, Nordfjorden	Statlig sikra friluftsområde m/forvaltningsplan
H530-2	Juksavatn, Strupen	Statlig sikra friluftsområde m/forvaltningsplan
H530-3	Skrivarholmen, Sandsvatn	Statlig sikra friluftsområde m/forvaltningsplan

Kartleggingen har gitt kunnskap som er en forutsetning for å kunne forvalte friluftsområdene, og for å sikre allmenheten tilgang til gode og varierte friluftsopplevelser. Friluftslivet har stor betydning for folkehelse, trivsel, stedstilhørighet og naturforståelse. Det kan også ha betydning for lokal verdiskaping og et bærekraftig reiseliv.

Retningslinjer:

Ved arealinngrep/andre tiltak skal det foretas en hensynsvurdering i forhold til svært viktige og viktige friluftsområder slik de framkommer i kartleggingen. Svært viktige friluftsområder skal videreutvikles.

HENSYNSSONE NATURMILJØ OG BIOLOGISK MANGFOLD

Områdene er i NINA-rapport Biologisk mangfold i Balsfjord kommune (2004) som svært viktige i kommunen med verdi A.

Kode	Område
H560-1	Fjellfroskvatnet øst
H560-2	Skjæret
H560-3	Langvatnet, Sagelva
H560-4	Rundvatnet, Bergelva
H560-5	Ytre Fiskelausvatn
H560-6	Langvatnlia
H560-7	Melskogen
H560-8	Laksvatnlia
H560-9	Kvilarvatn
H560-10	Vassbakkan, Nordbyvatnet
H560-11	Josefvatn
H560-12	Svartnes - Laksvatn

Bestemmelser:

Alle tiltak i disse hensynssonene skal godkjennes av kommunen selv om tiltaket er i samsvar med arealformålet.

Retningslinjer:

Der det er gitt forvaltningsråd i rapporten skal disse være retningsgivende for godkjenning av tiltak.

HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ

I områder avmerket som hensynssoner med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø skal det tas spesielle hensyn ved søknad om tiltak og endret arealbruk. I slike miljøer skal tiltak fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet, og det skal være et mål at den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og områdets særpregede kulturmiljø sikres og opprettholdes.

Kode	Område
H570_1	Mortenhals med kirke og handelsstedet
H570_2	Aursfjordsaga med skolebygningen mm
H570_3	Gården Elvebakk

Bestemmelser:

Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal tas vare på og tillates ikke revet/fjernet; de skal holdes vedlike og i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.

Søknad om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturmiljø og antikvariske verdier skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter.

HENSYN SIKRINGSSONE NEDSLAGSFELT DRIKKEVANNSKILDER

Kode	Område	Plankrav	Vilkår
710-1	Storvatn, Nordkjosbotn	Kommuneplan	
710-2	Storfjellvatn	Kommuneplan	
710-3	Storvatn, Hølen	Kommuneplan	
710-4	Leirbogelva, Mestervik	Kommuneplan	

Sikringssone miljørisiko for drikkevannskilde, PBL § 11-8 a.

Bestemmelser:

I sonene tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt. Eventuell tillatelse til tiltak kan ikke gis før vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet har gitt godkjennelse.

Vurderingen skal gjøres med basis i drikkevannsregelverket, Folkehelseinstituttets veiledere, restriksjonsbestemmelser, og kunnskaper om kilden, jf. PBL § 11-9 nr. 3 og 6.

Innenfor 100-metersbeltet i nedslagsfeltet tillates ikke motorferdsel, bading, telting, ridning eller ferdsel med hundespann. Det tillates heller ikke lagring av petroleumsprodukter og andre stoffer som kan forringe drikkevannet.

Dispensasjon for motorferdsel i utmark kan gis med 1 tillatelse pr hytte i nedslagsfeltet dersom det dokumenteres særskilt behov. Det kan ikke gis dispensasjon for motorisert ferdsel på vann/islagt vann.

Robåt og elektrisk drevet båt tillates.

8.3 Sone for båndlegging jf. PBL § 11 -8 d)

HENSYNSSONE BÅNDEGGING ETTER LOV OM NATURVERN

Kode	Område	Fredningshjemmel
H720-1	Forøya Naturreservat	FOR-2004-02-20-384
H720-2	Lavangselva Naturreservat	FOR-2015-12-11-1491
H720-3	Sagelvvatn Naturreservat	FOR-2004-06-04-878
H720-4	Spilderøya Naturreservat	FOR-2004-06-04-859
H720-5	Lyngsalpan Landskapsvernområde	FOR-2004-02-20-384
H720-6	Sørkjosleira Naturreservat	FOR-1995-12-08-1003
H720-7	Nordkjotsbotn Naturreservat	FOR-1991-12-08-1002
H720-8	Skardet Naturreservat	FOR-2018-06-22-979
H720-9	Nordbyvatn Naturreservat	FOR-1995-12-08-1001
H720-10	Gravrok Naturreservat	For-1995-12-08-1000

Hensyn som skal tas er beskrevet i naturreservatenes forskrift.

HENSYNSSONE BÅNDEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER

Ved alle tiltak skal det undersøkes om tiltaket berører kulturminner gjennom <http://kulturminnesok.no>.

Kode	Område	Fredningshjemmel
H730-1	Tennes - Kirkely, Bukkhamaren og Gråberget	Lov om kulturminner, kap II, § 4 Automatisk fredet kulturminne.
H730-2	Josefvatn – fangsgroper ved gården Olsborg	Lov om kulturminner, kap II, § 4 Automatisk fredet kulturminne.

Det skal tas særlig hensyn til bevaringen av landskapet rundt fangstgropene og helleristningsfeltet da det er stort potensial for funn av helleristningsfelt og boplasser fra steinalder.

Det er forbudt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, til dekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet. Forbudet omfatter også en 5 meter bred sikringssone rundt kulturminnene. Alle tiltak nærmere enn 50 meter fra kulturminnet må vurderes meget nøye og forelegges kulturvernmyndighetene (Fylket, Sametinget) ved tvil.

HENSYNSSONE BÅNDEGGING PÅVENTE VEDTAK

Kode	Område	Formål
H710-1	Russenes	Samferdselsformål: Framtidig jernbanestasjon

Området settes av til samferdselsformål for 4 år for å møte planlegging av jernbane mot Tromsø. Det er midlertidig forbud mot tiltak i sonen i perioden

