

BALSFJORD KOMMUNE

REGULERINGSPLAN NORDKJOSBOTN SENTRUM

DAT. 18.04.85

REGULERINGSBESTEMMELSER

REV. 31.01.86

REGULERINGSBESTEMMELSER

I INNLEDNING

Balsfjord Kommune.
Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for
Nordkjosbotn Sentrum.

Dato for siste revisjon av planen

Dato for kommunestyrets vedtak

- Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området på plankartet som er vist med reguleringsgrense.
- Området reguleres til følgende formål:
 1. Byggeområder
 2. Trafikkområder
 3. Friområde/park
 4. Spesialområde
 5. Felles areal for flere eiendommer

II AREALBRUK

Bestemmelser knyttet til bygningslovens paragraf 25, reguleringsformål.

1. Byggeområder

1.1 Boliger

- a) I feltene B1 og 2 skal det oppføres boliger. I bebyggelsen kan det foruten boliger innredes til eller oppføres mindre forretninger, verksteder eller lokaler til sosiale formål som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse m.h.t. støy, trafikk, parkering m.m.
- b) I feltene B3,4,6, 8 og 12 skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.2 Forretninger

- a) I feltene F1, 3 og 4 skal oppføres forretninger med nødvendige lagerlokaler og parkering, kontorer med parkering samt bensinstasjoner med garasjeanlegg.

I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for omgivelsene kan innredning for mindre verksteder og lignende tillates.

I felt F4 skal det oppføres transformatoriosk som anvist på planen. Denne skal søkes inkorporert i bebyggelsen når feltet bygges videre ut. (Se pkt. 1.4 e).

- b) Feltene F6, 8 og 9 skal nyttes til forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg heri også parkeringsplasser. Felt 9 skal ha oppstillingsplasser for rutebusser.
- c) I feltene F2, 5 og 7 kan oppføres hotell-, restaurant- og campingvirksomhet med tilhørende parkering. Boliger samt lokaler til sosiale eller kulturelle formål kan innredes med bygningsrådets samtykke.

1.3 Industri

- a) I feltene I1, 2 og 4 skal oppføres bygninger for industri og engrosvirksomhet.
- b) I felt I3 kan det drives bensinstasjon med tilhørende garasje og parkering. I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for omgivelsen kan området benyttes til verkstedvirksomhet eller lett industri.

1.4 Offentlig formål

- a) I felt 01 skal det oppføres kirke/kapell/menighetshus. Det skal innenfor feltet opparbeides parkeringsplasser i et antall etter bygningsrådets skjønn. Det kan midlertidig plasseres transformatoriosk i feltet. Denne skal inkorporeres i bebyggelsen når arealet bygges ut.
- b) I felt 02 skal det oppføres automatstasjon for Televerket og transformator for kraftforsyning. Arealet kan også tillates bebygd med sikte på utleie til forretning/kiosk.
- c) I felt 03 skal det oppføres barneskole med tilhørende anlegg og parkering etter bygningsrådets skjønn.

d) I felt 04 skal det oppføres videregående skole med tilhørende anlegg og parkering etter bygningsrådets skjønn.

e) Trafo, innregulert areal i Felt 4. (Se pkt. 1.2 b).

1.5 Særskilt angitt allmennyttig formål

I felt A1 skal det oppføres samfunnshus/forsamlingslokale med et rimelig antall parkeringsplasser etter bygningsrådets skjønn.

2. Trafikkområder

I trafikkområdet skal det anlegges:

- kjøreveger m/fortau
- gang- og sykkelveger
- torg
- parkering
- om nødvendig; gjerder, fartsdempende humper o.l.

3. Friområder

a) Feltene P1 og 2 skal nyttes til park, estetisk opparbeidet landskap.

b) Felt P3 skal brukes til lekeplass.

c) Felt P4 skal brukes til idrettsbaner med tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet.

4. Spesialområder

4.1 Bevaringsverdig vegetasjon og landskap

Felt P5 skal brukes som park.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Vedlikehold, uttynning og andre inngrep i vegetasjonen skal gjøres av eller i samråd med jordbruksmyndighetene/kommunegartner.

Det kan anlegges stier gjennom området. Landskapet langs elva skal beskyttes mot erosjon. Det kan anlegges sti i dette området som gir adgang for rekreasjon og fiske.

4.2 Område for overflatedrenering

Areal som på kartet er gitt spesiell skraffur skal benyttes til fremføring av bekk og overflatedrenering gjennom Nordkjøsbotten Sentrum. Arealet er tilgjengelig for fremføring av offentlig vann- og avløpsledninger samt andre tekniske føringer.

Arealet skal opparbeides av det offentlige til et parkmessig preg og er tilgjengelig for alle.

III ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN

Bestemmelser knyttet til bygningslovens paragraf 26, nr. 1.

a1) Vegens stigningsforhold

- Vegens stigningsforhold er ikke markert på plankartet. (Innenfor planområdet er det ikke terrengformasjoner som vanskeliggjør vegens stigningsforhold).

a2) Avkjørselsforhold

- Langs Veg 1 og 2 er det ikke tillatt med avkjørsler til de enkelte eiendommer.

- I området mellom frisisiktslinjen og vegformål (frisisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. (Jmf. bestemmelsene i veglovens paragraf 31).

a3) Inndeling i gangveger, kjøreveger m.m.

- Trafikkområder skal opparbeides med den inndeling av kjøreveger, fortau, gang-/sykkelveger som er vist på planen.

b1) Bebyggelsens karakter

- Feltene F1, 2, 3, 4, 6, 7, 8 og 9 skal søkes utformet som sammenhengende bebyggelse.
- I feltene F5, B1 - 12, O1 - 4, A1 og I1 - 3 skal bebyggelsen utformes frittliggende.
- Bygningene skal ha saltak eller skrå takflater. Bygningenes takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

b2) Bebyggelsens utforming, fargevalg m.m.

- Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.
- Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen i strøket forøvrig m.h.t. takform, materialbruk og farge.

c1) Bebyggelsens høyde

- Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer. For spesielle anlegg kan bygningsrådet tillate et større etasjetall.

c2) Tomteinndeling/bebyggelsesplan

- Før utbygging av utbyggingsfeltene skal det utarbeides en delings- og bebyggelsesplan for ett eller flere felt sammen og som skal godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise:
 - tomteinndeling
 - bygningens plassering, etasjetall, høyde og takform
 - parkeringsplasser, garasjer
 - interne gangveger
 - område for eksisterende og fremtidig vegetasjon

- Innenfor industriområdene kan arealene oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.
Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.
Industriomtene skal parvis opparbeide felles avkjøring.

- d) Forhold mellom bebygd og ubebygd grunnareal på de enkelte tomter.
 - Tomten kan bebygges prosentvis av nettoareal som anvist på reguleringsplanen.

- e) Felles avkjørsel, gårdsplass og annet fellesareal for flere eiendommer.
 - Fellesareal skal nyttes som felles avkjørsel for eiendommene/tomtene som støter til.
 - Felles industrigrøntareal skal opparbeides, beplantes og vedlikeholdes av de virksomheter som ligger i feltet.
Arealene skal skjerme industrien vekk fra tilstøtende boliger.

- f1) Avskjerming
 - Det skal anlegges hekk og beplantning i industrigrøntareal som skal godkjennes av bygningsrådet.

- f2) Gjennomføring av skjermingstiltak
 - Skjermingstiltak skal ferdigstilles senest når industri til hver tilgrensende industribedrift tar i bruk sitt anlegg.
Bygningsrådet kan forlenge fristen i særlige tilfeller.

- g1) Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal i byggeområder.
 - Sammen med byggemelding skal det leveres situasjonsplan som også viser plan for ubebygde deler av tomta.
Planen skal vise:
 - eksisterende og fremtidig terreng
 - parkeringsplasser

- interne gangstier/trapper og uteplasser
- evt. lekeareal, tørkeplass, søppelspann o.l
- områder for eksisterende og fremtidig vegetasjon
- forstøtningsmurer
- I område P3 skal det opparbeides liten ballslette, sandlekeplass o.l.
- Parkering kan opparbeides på egen grunn eller fellesareal for flere eiendommer.
Hver bedrift skal ha 1 plass pr. 50 m² forretningslokale eller 100 m² pr. industrilokale. Hver bolig skal ha 1 biloppstillingsplass og 1 gjesteparkeringsplass på egen grunn eller 1 bilplass og 1/2 gjesteparkeringsplass i fellesanlegg.

g2) Gjerder, utforming og plassering

- Inngjerding av tomten må meldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.
Dersom gjerdet ønskes plassert innenfor tomtegrensen skal plasseringen godkjennes av bygningsrådet.

g3) Bevaring av eksisterende vegetasjon

- Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

IV FELLESBESTEMMELSER

- Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.
- Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Tromsø, 18. april 1985

Petter Bakke
Petter Bakke
ark. MNAL

Revidert 31.01.86/PAB