

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIG-
FELT NORDKJOSBOTN I BALSFJORD KOMMUNE

1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, tomtegrenser og åpne arealer som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.

2.

De viste gater skal bygges etter de lengder og tverrprofiler som kommuneingeniøren bestemmer.

3.

Bebyggelsen utføres som frittliggende bygg i 1 etasje eller 1 etasje + sokkeletasje. Takvinkelen skal ligge mellom 15 og 35° og skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan tillate at bygninger i samme gruppe kan få en annen takvinkel. Materialer og farger på eksteriørets tak og vegger skal anmeldes og godkjennes av bygningsrådet.

4.

Underetasjen i 1 etasjes våningshus kan innredes til beboelse så fremt det skjer i samsvar med bestemmelsene i bygningsloven og byggeforskriftene.

5.

I boligstrøk tillates ikke industrielle anlegg som kan virke sjenerende på de som bor der. Fellesgarasjer, småverksted, kiosker o.l. kan tillates av bygningsrådet når ulempene for strøket etter rådets skjønn ikke ansees vesentlige. Etablering av opplagstomter tillates ikke.

6.

Garasjer eller carports skal anmeldes sammen med bolighuset; selv om det ikke foreligger aktuelle byggeplaner for garasje. Disse bør utføres av samme materialer og farger som boligen. Sammenbygging av flere garasjer tillates der forholdene ligger til rette for det.

7.

Utvendige tørkeplasser må skjermes og fortrinnsvis bygges sammen med bolighus eller garasje/carport med samme materialer og farger.

8.

Eventuell vegetasjon på tomten skal ikke fjernes uten i samråd med arkitekt eller bygningsråd. Synlige sårflater i terrenget etter sprengning skal ikke forekomme etter at anlegget er ferdig. Ved beplantning skal en bestrebe å få den vegetasjon som naturlig passer i området.

Ingen tomt må beplantes med vegetasjon som kan virke skjommende på naboer eller som kan hindre oversikten i eller mot vegen.

9.

Høye forstøtningsmurer må mest mulig unngås. Eventuelle murer bygges så lave som mulig, og oppføres som tørmur hvor dette er statisk forsvarlig.

10.

Det kan rundt tomten oppsettes gjerde. Gjerdets utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. I frisisiktsområder for gatekryssene tillates ikke beplantning over 1 m høyde.

11.

I tillegg til disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Balsfjord.

12.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Balsfjord.

13.

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Storsteinnes den 5. august 1975

Forslag til reguleringsplan for boligfelt "Nordkjoselv" m/reguleringsbestemmelsene er stadfestet av fylkesmannen den 19.1.76.

Storsteinnes, 5. august 1975

REGULERINGSPLAN, BOLIGFELT NORDKJOSBOTN.

Herved oversendes reguleringsplan for boligfelt Nordkjosbotn til godkjenning.

Inklusive tidligere bebyggelse viser planen 69 stk. tomter.

Området ligger ved Skogvegen like øst for Samfunnshuset og nord for Vegsentralen til Statens vegvesen.

I planen er det tatt hensyn til eksisterende bebyggelse.

Planens omfang er blitt begrenset ved at det er søkt å få selvføll uten intern pumping fram til en felles pumpestasjon i nordre del av feltet. Herfra vil kloakken bli pumpet opp i Skogvegen ved Samfunnshuset.

Denne regulering omfatter deler av eiendommene "Movold" 29/5, eier Alfr. Movold, "Ulvestad" 26/41, eier Sigrun Larsen, "Nordkjosbotn" 26/10, eier Hanna Larsen og "Nordkjoselven" 26/9, eier Johan Brandser.

YTRE FORHOLD:

Planen er hovedsaklig i henhold til den tidligere vedtatte disposisjonsplan for Nordkjosbotn.

Lokaliseringen av boligområdet synes å være meget gunstig med tanke på trafikksikker tilknytning til sentrumsfunksjoner, skole og hovedvegen E6.

VEIER.

Med tanke på den økende trafikkmengde til og fra Vegsentralen, samt at Skogvegen kan få en tilknytning til den framtidige trace for E6, øst for området, er det her anlagt en avkjørselselfri fasade mot Skogvegen. Det er kun to utkjørsler fra boligfeltet.

Vegvesenet sier i sin uttalelse at dersom tomtene 1, 2, 3, 4, 66, 67, 68 langs Skogvegen blir gitt direkte adkomst til denne, vil en ved å legge om veg 4 få spart inn ca. 45 meter veglengde.

Ved at en ikke vet den framtidige trafikkmengde ved en framtidig østre tilknytning til E6, samt at Skogvegen forbi boligfeltet er en rettstrækning som kan innby til høye hastigheter, har en ikke tatt hensyn til Vegvesenets forslag om mange små enkeltavkjørsler.

Det er også innregulert en gangvegforbindelse med sentrum på nordsiden av Skogvegen. Dette anså fylkesreguleringsarkitekten som en vesentlig viktig faktor for å få reguleringsplanen godkjent og stadfestet.

De øvrige interne veger er regulert med 6 m kjørebredde, 1.5 m fortau på hver side samt 0,5 m banketter. Totalt blir dette 10 m. Bygningsrådet vil ved en senere anledning få ta standpunkt til vegbredder og utbyggingsstandard.

Veg 1 på strekningen fra pel 65 til pel 75 er byggelinjeavstanden på østre side satt til 9 m.

Dette er nødvendig for å få avløp til offentlig kloakk i vegen samt å trekke husene ut av myrområdet.

I veg 2, der den eksisterende bebyggelse ligger, er byggelinjeavstanden også satt til 9 m.

TEKNISKE ANLEGG.

Vann og avløp.

Som tidligere nevnt må kloakken pumpes opp i kloakkledningen i Skogvegen. De eksisterende avløpsforhold vil bli forandret ved at Vegvesenets overvannskulvert må forlenges utenom boligfeltet. Feltet vil få vann-tilknytning til eksisterende vannledning som går like forbi området.

FRIAREALER/SOSIALE ANLEGG.

Innenfor området er det avsatt plass til to sentrale lekefelt for mindre barn.

Større barn og ungdom vil bli henvist til idrettsplass og lysløype som ligger like i nærheten. Ellers er det gitt adkomst ut av området for turfolk og sportsfiskere som vil benytte stier langs elva.

For grunneiernes igjenstående arealer og driftsbygninger er det tatt hensyn til de eksisterende gårdsveger ved at de er innlemmet til det øvrige gatenett.

I området er det tidligere bygd eldreboliger. Det viser seg at det fortsatt er behov for slik bebyggelse, og det er derfor satt av tre tomter til slike formål.

BEBYGGELSEN.

Reguleringen er tilpasset den eksisterende bebyggelse, og den er anlagt slik at eksisterende vegger, vannledning og deler av avløpsnettene kan benyttes for å få grunnlagsinvesteringene så lave som mulig.

Bebyggelsen vil få karakter av 1 etasje eneboliger og tomannsboliger adskilt med garasjer. Da tomtene ligger noe lavt i terrenget vil en henstille til bygningsrådet at $1\frac{1}{2}$ etasje boliger, og også der det etter skjønn kan innpasses 2 etasjer, blir vurdert tillatt bebygd. Tomtenes areal er fra 700 m^2 opp til ca. 1200 m^2 .

DEN VIDERE SAKSGANG.

Etter behandling i bygningsrådet, vil planen i beste fall kunne bli stadfestet høsten 1975. For å spare tid, kan en straks etter behandlingen i formannskap og kommunestyret starte detaljplanleggingen og anbuds-innhentelse slik at anleggsarbeidene kan starte opp like etter at stadfestelse av planen foreligger fra fylket.

En kan da få byggeklare tomter fra våren 1976.

En del tomter kan imidlertid igangsettes tidligere da veg vann og kloakkutbyggingen allerede er avklart for disse.

Det anbefales at reguleringsplan boligfelt Nordkjosbotn blir godkjent.

Med hilsen

Jan H. Løvhaug

Jan H. Løvhaug
planlegger