

# **Bestemmelser for del av Reguleringsplan Storsteinnes nedre**

**Balsfjord kommune**

16.05.2011

## I BESKRIVELSE AV PLANEN

### Planprogram

---

Reguleringsplan Storsteinnes Nedre er utarbeidet før ny planlov trådte i kraft 01.07.09. og det er derfor ikke utarbeidet planprogram for reguleringsplanen. Risiko og sårbarhet for denne del av planene er vurdert i eget skjema og vurderingen redegjort for under eget punkt. Reguleringsplanen omfattes ikke av konsekvensutredning.

### Formålet med reguleringsplanen

---

Reguleringsplanen skal tilrettelegge for utvidelse av Tine Meieriers virksomhet på Storsteinnes. Området for den planlagte utvidelsen er i gjeldende plan regulert til:

*”Byggeområde for bolig/ forretning /verneverdig”*

*Her tillates ikke ny bebyggelse. Planer for riving, påbygg, tilbygg samt omfattende reparasjoner skal være godkjent av kulturvernmyndighetene og planutvalget.*

Tilgrensende områder er i dag regulert til ”Byggeområde for industri/lager”. Etter ny ”Lov om planlegging og byggesaksbehandling” med ikrafttreden 1.7.2009, vil formålet være ”Bebyggelse og anlegg, industri”

### Beliggenhet, historikk og dagens bruk av området

---

På området står det i dag ett bolighus og ett uthus. Bolighuset er i dårlig forfatning. Det ble testamentert til Baptistmenigheten på Storsteinnes i 2007, og har stått ubebodd i lang tid.

Bygningen er en del av den eldste bebyggelsen på Storsteinnes, og går under navnet ”Didriksengården”.

Tine sitt industrianlegg ligger øst for området, og i vest ligger Midt Troms Museum, i Telenor sitt tidligere bygg. Prosessen med utvidelse av Tine sitt industrianlegg har pågått over flere år, og Kommunen, Midt Troms Museum, sammen med Troms Fylkeskommune, kulturetaten, har vært i dialog for å finne løsninger for bevaring/ flytting av boligen.

Flytting av Didriksen gården til naboeiendommen inngår som en forutsetning i planen. Naboeiendommen reguleres til offentlig eller privat tjenesteyting, museum. Didriksengården får vernestatus i bestemmelsene.

## **Risiko og sårbarhet**

---

Det er innenfor område ingen risiko for ras eller flomfare.

## **II REGULERINGBESTEMMELSER**

I medhold av plan- og bygningsloven § 12 - 5 og § 12 - 6 og §12 - 7, er arealet regulert til følgende formål:

Pbl § 12 - 5. ledd nr.1,

Bebyggelse og anlegg:

Industri 1

Industri 2

Offentlig eller privat tjenesteyting,

Kulturformidling

Pbl § 12 - 5. ledd nr.2,

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg

Pbl § 12 - 5. ledd nr.3,

Grønnstruktur:

Friområde

## **1 Fellesbestemmelser**

---

### **1.1 Rekkefølgebestemmelser**

Før Industri 2 kan bebygges, skal "Didriksengården" være flyttet til formål "Offentlig eller privat tjenesteyting, Kulturformidling".

### **1.2 Kulturminner**

Dersom det i forbindelse med tiltak blir funnet kulturminner, skal arbeide stanses, og melding sendes til Samediggi / Sametinget og Kulturetaten, Troms for videre vurdering.

### **1.3 Utnyttelsesgrad, byggelinjer og byggehøyder**

Utnyttelsesgrad er prosentvis BYA, angitt på plankartet. Byggelinjer er angitt på plankartet. Byggehøyder er angitt under det enkelte formål.

### **1.4 Forhold til andre planer**

Planområdet inngår i Reguleringsplan Storsteinnes Nedre.

## **2 Bebyggelse og anlegg**

---

### **2.1 Industri 1 og Industri 2**

Området er forbeholdt industriformål med nødvendig manøvreringsareal og parkering. Maks gesimshøyde for bygning er 10 meter over ferdig terreng. Maks høyde for andre tekniske installasjoner er 15 meter. Ved søknad om tiltak, skal tilpasning til eksisterende bygningsmiljø på naboeiendommer redegjøres for og vises i snitt.

### **2.2 Offentlig eller privat tjenesteyting, kulturformidling**

Området er forbeholdt kulturformidling, med hovedvekt på museumsdrift.. Området skal også ivareta nødvendig parkeringsareal for virksomheten. Maks gesimshøyde for bygning er 8 meter over ferdig terreng.

### **3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

---

#### **3.1 Kjøreveg**

Området omfatter adkomstveg til området.

### **4 Grønnstruktur**

---

#### **4.1 Friområde**

Området er forbeholdt gangveg med full tilgjengelighet, samt tilhørende utsiktspunkt med benker. Gangvegen skal legges hensiktsmessig i terrenget, og fortrinnsvis følge grense mot industriområde.

### **5 Hensynssoner**

---

#### **5.1 Bevaring kulturmiljø**

Bestemmelsen omfatter bevaring av "Didriksengården" inne på område for Offentlig eller privat tjenesteyting, kulturformidling. Ved restaurering av "Didriksengården", skal bygningens eksteriør bevares i sin nåværende form. Ved eventuell utskiftning av kledning og belistning, skal opprinnelige profiler og materialbruk gjenskapes. Dette gjelder også for eksisterende altan. Innvendig skal bygningen i størst mulig grad beholde sin opprinnelige rominndeling. Arbeidet med bygningen skal avklares med Kulturetaten ved Troms Fylkeskommune.



## Balsfjord kommune

Sikkerhet og beredskap - RISIKOVURDERINGSSKJEMA

– Sjekklister arealplanlegging og byggesak

Prosjekt/plan/sak:	Del av Storsteinnes Nedre, Tine
--------------------	---------------------------------

1. Naturgitte forhold	Kontroll	Dato	Sign.
a) Skredfare (stein, jord, leire, snø) ( <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a> )	IA	16.05.11	K.J.
b) Flom <a href="http://www.nve.no/">http://www.nve.no/</a>	IA	16.05.11	K.J.
c) Tidevann <a href="http://www.math.uio.no/tidepred/">http://www.math.uio.no/tidepred/</a>	OK	16.05.11	K.J.
d) Radon <a href="http://radon.nrpa.no/">http://radon.nrpa.no/</a>	UN	16.05.11	K.J.
e) Værforhold (lokale fenomener)	OK	16.05.11	K.J.

2. Infrastruktur			
a) Kraftlinjer og transformatorer (nærhet til elektromagnetiske felt)	OK	16.05.11	K.J.
b) Trafikk (transport av farlig gods, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplass?)	IA	16.05.11	K.J.
c) Industri og næringsliv i nærmiljøet/næringskonflikter (farlig industri; eksplosiver, fryserier, olje, bensinstasjoner, propan og gass, syrer, avfallsdeponier/fyllplasser, )	IA	16.05.11	K.J.
d) Byggegrunn/sigevann (forurenset grunn og sjøsedimenter)	IA	16.05.11	K.J.

3. Prosjektgitte forhold			
a) Utbyggingsrekkefølge	OK	16.05.11	K.J.
b) Friområder og lekeområders plassering i forhold til potensiell fare (sjø, elver, trafikk og kraftlinjer/transformatorer).	UN	16.05.11	K.J.
c) Adgang til kollektivtrafikk	IA	16.05.11	K.J.
d) Uønskede snarveier (brukerstyrt trafikkmønster)	IA	16.05.11	K.J.
e) Reguleringsbestemmelser	OK	16.05.11	K.J.
f) Tilrettelegging for nødetatene – brannvannsforsyning – ajourføring av beredskapskart	UN	16.05.11	K.J.
g) Drikkevannsforsyning og plassering i forhold til potensiell fare (selve kilden og objekters plassering ved dette)	IA	16.05.11	K.J.
h) Skjæringer og fyllinger – høyder og terrengvinkler – autovern og gjerder	IA	16.05.11	K.J.

Bruk følgende koder i kontrollfeltet: OK= sjekket og i orden.

Telefon:  
7764 20 00

Telefaks:  
77 64 21 39

Postadresse:  
Postboks 6105, 9291 Tromsø

Besøksadresse:  
Fylkeshuset, Strandvegen 13

E-postadresse:  
postmottak@fmtr.no