

**Reguleringsplan for Tømmervika,
Gnr. 102/13, 102/7, 10 og 102/26
Balsfjord Kommune**



Kjersti Jenssen Arkitektkontor – Fjellfroskvatn – 9334 Øverbygd
Tlf./ fax 77 72 39 55 – Mob. 95 45 45 77 - Org. Nr. 985 754 497 MVA.

I GENERELT

Området reguleres til hytter, naust og landbruksområde med tilhørende veger og parkering. Det legges til rette for en utbygging som ivaretar områdets kvaliteter og sikrer en helhetlig utforming av området. Det kan dispenseres fra bestemmelsene og tilhørende kart henhold til Plan- og bygningslovens § 7. Det skal foreligge særlige grunner for at slik dispensasjon skal kunne gis.

Beliggenhet, bruk og historikk

Planområdet ligger i Malangen, mellom Nordfjorden og Aursfjorden. Lokalt heter området Tømmervika, og ligger ca. 2km. lenger ut enn Kjerkvika. Gårdsnummer 102 som 102/13 er gått ut fra dekket først på 1900-tallet området fra Kjerkvika til og med Aursvika fra fjæra og opp til fjellryggen på Vakkerhela. Den faste bosettingen lå i Aursvika og Kjerkvika. Dagens bosetning i området er for det meste konsentrert rundt Kjerkvika med fritidsbebyggelse og oppstillingsplass for campingvogner ut mot Aursvika.

Selve fjellryggen og områdene ned mot fjorden på begge sider har fra langt tilbake vært beiteområde for rein, først for svenske samer, deretter norske. I dag er det Mauken / Troms- dalen reinbeitedistrikt som har reindriftsinteresser i område med vinterbeite. I tillegg er det flere sauebønder i området som i sommersesongen har frittgående dyr over hele området.

Denne sambruken av området i forhold til både rein, sau og fritidsbebyggelse er konfliktfylt. Reindriften sliter med at reinen blir forstyrret i en sårbar periode spesielt på vårparten, og fritidsbrukerne forstyrres av at sauene trekker ned mot bebyggelsen. Konflikten med sauene er lest ved elektrisk sperregjerde. Konflikten i forhold til reindrift kan bare løses ved begrensnig av fritidsbebyggelsen i området.

Naturgitte forutsetninger

102/13 er en smal teig som ligger på skrå i forhold til høydekotene opp mot fjellet. Planområdet består av et myrområdet som drenerer ut kald langs grensen i øst. Mot vest stiger terrenget og består av tørre fururabber med noe løvskog innimellom. Ovenfor eksisterende hytte på eiendommen går det ett søkk inn mot sør-vest som også er fuktig. Sammen med eksisterende kraftlinje danner de fuktige områdene naturlige grenser for grupperingen av tomtene.

Hele planområdet skråner ned mot nord, og det er mot nord-vest, nord og nord-øst utsikten er. Mot sør skråner det oppover så slakt at solgangen er der hele døgnet i sommerhalvåret. Nedbøren vinterstid kommer hovedsaklig fra sør-vest, og det er også herfra den sterkeste vinden kommer. Ved utforming av den enkelte hytte er det viktig at disse forutsetningene tas hensyn til.

Utforming av området

Adkomsten inn i hovedområdet ligger på det laveste punktet på riksvegen der oversikten er maksimal. En gjesteparkering ligger nede på denne flaten. Her er det også lagt opp til avfallshåndtering. Parkeringen vil også kunne fungere for de som vil benytte området langs fjæra på nedsiden av riksvegen. Fra parkeringsplassen går vegen videre opp langs myra til den treffer kraftlinjen, svinger mot vest og legger seg langs denne. Veien ender i en snuplass, og parkering for de enkelte hyttetomtene ligger langs vegen på veg ned igjen.

Samtlige hytter ligger innenfor en avstand til veg på 100 meter. Adkomst til de enkelte hyttene går via sti.

Det er en eksisterende hytte på eiendommen med opparbeidet adkomst lenger vest i planområdet. Denne adkomsten og parkeringen vil dekke tre av de nye hyttene. I tillegg ligger det en skogsbu på nedsiden av riksveien.

Naustområdet er lagt i tilknytning til eksisterende naust som ligger innenfor den lille holmen. De nye naustene legges i tre grupper slik at fasaderekken mot sjøen blir oppbrutt. Mellom holmen og land er det regulert inn plass for flytebrygge som har forankring i land og i holmen.

II REGULERINGSOMRÅDENES BESTEMMELSER

§ 1 Byggeområder (Pbl. § 25-1, ledd nr.1)

1.1 Område for fritidsbebyggelse, H1 - H15

Innenfor de enkelte tomtene tillates det oppført en hytte. Tomten kan bebygges med maksimalt 80 m² bruksareal inkludert anneks. I tillegg tillates det utebod med bruksareal 15 m. Hyttene skal ha saltak eller pulttak. Maksimal ytre takhøyde skal være 5 meter. Takvinkel skal være maksimalt 35 grader. Dette gjelder også for anneks og utebod. Møneretning på hytten skal følge middels retning på kotekart i terreng på den enkelte tomt. Plassering av eventuelt anneks og uthus skal sammen med hytten danne en helhet. Møneretning for disse skal forholde seg til hytten, dog ikke nødvendigvis i samme retning. Det tillates sammenbygging av hytte, anneks og uthus med svalgang. Eventuell svalgang skal være åpen på minst en side, være maksimalt 2,5 meter bred og samlet ha maksimalt bruksareal på 15 m². Bygningene skal plasseres hensiktsmessig innenfor byggegrensen på den enkelte tomt. Det er ikke tillatt å gjerde inn eller på annen måte avgrense tomten eller deler av denne. Materialbruken i området skal ivareta helheten. Bygninger skal oppføres i tre eller annet naturmateriale. Utvendig kledning skal være i tre eller annet naturmateriale. Taktekking skal være i tre, torv, stein eller papp. Fargevalg skal sees i en helhet og godkjennes i byggesaksbehandlingen på lik linje med materialvalg og øvrig formgivning. Det skal tas utgangspunkt i terrenget og vegetasjonens eget fargespekter.

1.2 Område for fritidsbebyggelse, H16

Innenfor område er det en eksisterende hytte. Bestemmelsene i punkt 1.1. gjøres gjeldende ved gjenoppbygging.

1.3 Byggeområder, N1-N15

Innenfor byggeområde tillates det oppført 15 naust. Naustene skal plasseres i tre grupper som vist på plankart. Naustene nærmest eksisterende naust skal fullføres før siste gruppering påbegynnes. Innenfor hver gruppe skal naustene plasseres i lik høyde og ha en mønehøyde på 4 meter. Møneretning skal være mot fjorden. Naustene skal oppføres i tre eller annet naturmateriale. Utvendig kledning skal være i tre eller annet naturmateriale. Taktekking skal være i tre, torv, stein eller papp. Farge valg skal sees i en helhet og godkjennes i

byggesaksbehandlingen på lik linje med materialvalg og øvrig formgivning. Det skal tas utgangspunkt i terrenget og vegetasjonens eget fargespekter. Naustene skal også behandles etter havne- og farvannsloven § 18.2.

§ 2 Landbruksområder (Pbl. § 25-1, ledd nr.2)

2.1 Område for jord- og skogbruk, L1

Område skal brukes til jord- og skogbruk. Innenfor område ligger det en eksisterende skogsbu.

2.3 Område for jord- og skogbruk, L2

Område skal brukes til jord- og skogbruk.

§ 3 Offentlige trafikkområder (Pbl. § 25-1, ledd nr. 3)

3.1 Kjøreveg

Området omfatter Fylkesveg 184 med kjørebane, avkjørsler og nødvendig tilleggsareal på begge sider.

§ 4 Fareområder (Pbl. § 25-1, ledd nr. 5)

4.1 Høyspentlinje

Området omfatter eksisterende kraftlinje på 22 kv. Avstand til bygning skal være minimum 6 meter fra kraftlinje. Der veg krysser kraftlinje skal det være minimum høyde på 7 meter fra vegdekke til kraftlinje.

§ 5 Spesialområder (Pbl. § 25-1, ledd nr. 6)

5.1 Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø, S1

Området er avsatt til brygge for småbåter. Bryggen skal være en flytebrygge med forankring i land og i holmen utenfor. Forankringene kan utformes som frittstående element med plating og trapper til allmenn benyttelse også utenom båtsesongen. Sundet mellom holmen og land skal ikke fylles igjen. Tiltaket skal også behandles etter havne- og farvannsloven § 18.2

5.2 Vann- og avløpsanlegg, S2 - S4

Områdene er avsatt til brønn.

5.3 Vann- og avløpsanlegg, S5

Området er avsatt til slamskiller.

5.4 Frisiktsone for veg

Områdene er avsatt til frisiktsoner. Vegetasjon eller andre elementer innenfor områdene skal ikke hindre fri sikt.

§ 6 Fellesområder (Pbl. § 25-1, ledd nr. 7)

6.1 Annet fellesareal for flere eiendommer, F1

Området omfatter eksisterende veg som skal benyttes til felles adkomst og parkering for H1, H2, H3 og H16. Avkjørsel fra hovedvegen skal bygges i samsvar med vedtatt reguleringsplan og krav til utforming etter Statens vegvesens vegnormal (Håndbok 017). Avkjørsel skal godkjennes av Statens vegvesen.

6.2 Annet fellesareal for flere eiendommer, F2

Området F2 skal benyttes til adkomst og felles parkering for H4 - H15 samt til besøkende. Avkjørsel fra hovedvegen skal bygges i samsvar med vedtatt reguleringsplan og krav til utforming etter Statens vegvesens vegnormal (Håndbok 017). Ferdig avkjørsel skal godkjennes av Statens vegvesen.

6.3 Annet fellesareal for flere eiendommer, F3

Området F3 kan benyttes som kjørbær adkomst til eksisterende naust samt N1 – N15 for av og pålessing av båter. Avkjørsel fra hovedvegen skal bygges i samsvar med vedtatt reguleringsplan og krav til utforming etter Statens vegvesens vegnormal (Håndbok 017). Avkjørsel skal godkjennes av Statens vegvesen.

III FELLESBESTEMMELSER

Byggestart

Det gis ikke tillatelse til byggestart i reguleringsområdet før adkomst er bygd i samsvar med vedtatt reguleringsplan og krav til utforming etter Statens vegvesens vegnormal (håndbok 017 Veg - og gateutforming). Ferdig adkomst/ kryss skal godkjennes av Statens Vegvesen. Før avkjørsel til naust kan godkjennes skal stengning av eksisterende avkjørsel være gjennomført.

IV RETNINGSLINJER

Avfall

Avfall skal deponeres i containere innenfor område F2.

Kulturminner

Ved enhver utbygging i området pålegger det tiltakshaver eller utførende meldeplikt til kulturvernmyndighetene etter kulturminnelovens § 8,2. ledd dersom det oppdages spor etter tidligere menneskelig aktivitet.

Sperregjerde for sau

Det skal etableres elektrisk sperregjerde for sau i forlengelsen av eksisterende sperregjerde på naboeiendom 102/ 7,10. Sperregjerde skal ha et krysningspunkt pr. 200 meter. Sperregjerde må koble seg videre på naboeiendom i vest eller gå langs grense ned mot fylkesveg, krysse denne med elektrisk ferist og fortsette ned til fjære sjø. Elektrisk tråd skal være demontert utenom beitesesongen.

Informasjon

I tilknytning til F2 skal det settes opp en informasjonstavle for bruken av planområdet.

Vann og avløp

Det kan opparbeides vann og avløp til hyttene. Nødvendige grøfter skal utføres skånsomt i terrenget, og opprinnelig humuslag med undervegetasjon skal legges tilbake. Det er avsatt tre områder for brønner innenfor planområdet samt ett område for slamavskiller.

Strøm

Det kan legges inn strøm til hyttene. Strøm skal legges i kabel, og nødvendige grøfter skal utføres skånsomt i terrenget, og opprinnelig humuslag med undervegetasjon skal legges tilbake.