

Detaljregulering for Sagelvatn Boligfelt **Bestemmelser**

Balsfjord kommune

Kjersti Jenssen Arkitektkontor – Fjellfroskvatn – 9334 Øverbygd
Mobil 95 45 45 77 – E-post: kjersti@kjerark.no - Org. Nr. 985 754 497 MVA.

Dato: 27.04.13

Bestemmelser

I medhold av plan- og bygningsloven § 11 – 8 og § 12 – 5 er arealet regulert til følgende formål:

Pbl § 12 - 5. ledd nr.1, Bebyggelse og anlegg	Frittliggende småhusbebyggelse, BF1, BF2, BF3, BF4, BF5 og BF6 Lekeplass
Pbl § 12 - 5. ledd nr.2, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	Kjøreveg, K1, K2 og K3 Annen veggrunn Vannforsyning, Slokkevann
Pbl § 12 - 5. ledd nr.3, Grønnstruktur:	Grønnstruktur, G1, G2, G3, G4 og G5 Vegetasjonsskjerm
Pbl § 12 - 6. (11-8 a) Sikrings-, støy-, og faresoner:	Frisikt Høyspenningsanlegg

1 Fellesbestemmelser

1.1 Rekkefølgebestemmelser

- a) Før det gis byggetillatelse til BF1, BF3, BF4, BF5 og BF6, skal adkomst fra Fylkesveg 296 opparbeides som vist på plankartet. Adkomsten må tilfredsstillende kravene til utforming og sikt gitt i Håndbok 017 Veg- og gateutforming. Siktretninger skal være ryddet for fri sikt.
- b) Innen ferdigstilling av den femte boligen i feltet, skal lekeplassen opparbeides i henhold til punkt 2.3.

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 Universell utforming

Kjøreveg og adkomst til de enkelte tomtene skal utarbeides med utgangspunkt i framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Dette gjelder også for lekearealet.

1.4 Adkomst og parkering

Samtlige tomter har adkomst fra Kjøreveg K3. Parkering opparbeides på egen tomt.

1.5 Strøm, vann og avløp

Strøm og vann føres i grøfter langs vegtrase. Avløp løses på egen tomt med septiktank.

1.6 Terrengbehandling og vegetasjon

Ved oppføring av bygninger på eiendommene skal stedlig markvegetasjon bevares, og nødvendige inngrep begrenses til 4 meter fra bygningens vegglinje. Trær skal i utgangspunktet bevares, men kan hogges for å sikre sikt og sol.

1.7 Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankartet.

1.8 Utnyttelsesgrad og antall bygninger

Utnyttelsesgrad er Bruksareal, og BRA= 300 m² pr. tomt.
Det tillates maksimalt 3 bygninger pr. eiendom.

1.9 Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde er angitt for de enkelte byggeområdene, og måles fra opprinnelig terrengs gjennomsnittsnivå.

1.10 Tak og møneretning

Det tillates saltak og pulttak med maksimal takvinkel på 35 grader.
Møneretning og bygningens lengderetning er angitt på plankartet for deler av tomtene.

1.11 Materialbruk og estetikk

Bygningenes materialvalg skal være dempet i forhold til nær- og fjernvirkning. Det er ikke tillatt med takflater eller utvendig kledning i reflekterende materiale. Fargevalg skal ta utgangspunkt i omgivelsene på stedet.

1.12 Terrasser og verandaer

Samlet areal for terrasser og verandaer inngår i BRA, og skal ikke overstige 30 m².
Terrasser og verandaer skal tilpasses det opprinnelige terrenget, og ligge så lavt som mulig. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser og verandaer.

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BF2, BF3, BF4 og BF6

Områdene er satt av til boliger med tilhørende garasje og eventuelt uthus. Maksimal gesimshøyde er satt til 4,5 meter fra gjennomsnitt eksisterende terreng.

2.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BF1 og BF5

Områdene er satt av til boliger med tilhørende garasje og eventuelt uthus. Maksimal gesimshøyde er satt til 5,8 meter fra gjennomsnitt eksisterende terreng.

2.3 Lekeplass

Området er satt av til lek, og skal opparbeides med minimum sandkasse, benk og noe fast dekke.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Kjøreveg 1

Området omfatter Fylkesveg 296

3.2 Kjøreveg 2

Området er satt av til adkomst for 43/89, 43/188 og 49/4. Kjørevegen skal også benyttes til landbruksdrift.

3.3 Kjøreveg 3

Området er satt av til adkomst for FB1, FB2, FB3, FB4, FB5 og FB6.

3.4 Annen veggrunn

Områdene er satt av til grøfter og frisksoner.

3.5 Vannforsyningsanlegg, slokkevann

Områdene er satt av til uttak for slokkevann.

4 Grønnstruktur

4.1 Grønnstruktur, G1, G2 og G3

Områdene er satt av til grønnstruktur med nødvendig skjøtsel av vegetasjon.

4.2 Grønnstruktur, G4 og G5

Områdene er satt av til grønnstruktur for naturlig stidannelse.

4.3 Vegetasjonsskjerm

Området er avsatt til vegetasjonsskjerm mot dyrkamark. Eksisterende trær beholdes, men nødvendig skjøtsel tillates.

5 Sikrings-, støy- og faresoner

5.1 Frisiktsone ved veg

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

5.2 Faresone, høyspent

Området er avsatt til faresone langs høyspentlinje.