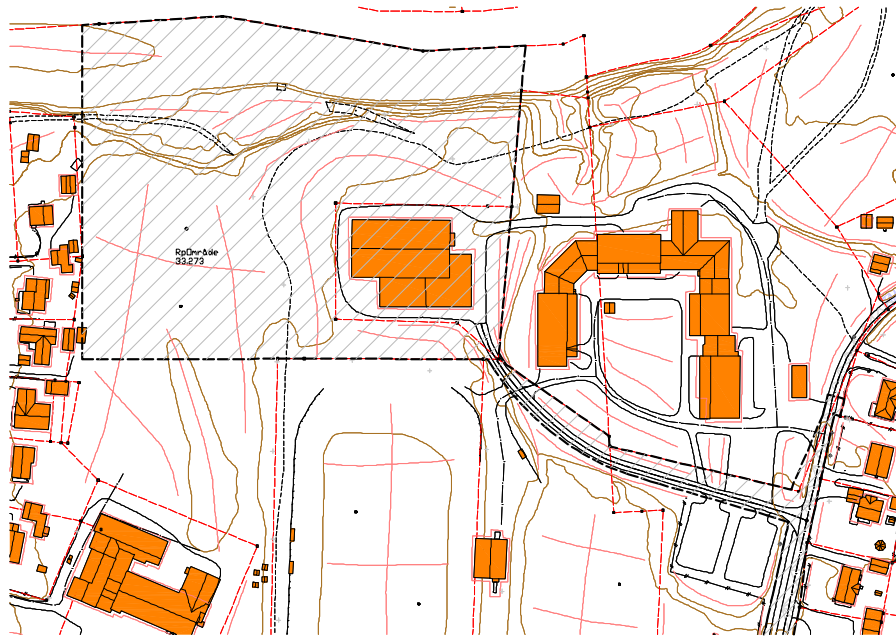


Forslag til reguleringsplan for Kvienskogen i Balsfjord kommune

Planbestemmelser



Utarbeidet av
Hemsa ved Iris Hallen og Arkitekt Kjersti Jensen AS
Dato: 01.02.16

1 Formål

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

Pbl § 11-8 Hensynssone,

a. Sikringszone

H140 Frisikt

c. Sone med angitte særlige hensyn

H530 Friluftsliv

Pbl § 12 - 5. ledd nr.1, Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, B

Offentlig eller privat tjenesteyting, BOP

Idrettsanlegg, BIA

Skiløypetrasé, BST1 og BST2

Pbl § 12 - 5. ledd nr.2, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, SKV1 og SKV2

Gang- / sykkelveg

Annen veggrunn – teknisk anlegg

Pbl § 12 - 5. ledd nr.3, Grønnstruktur

Turveg, GTD

Frrområde , GF1, GF2, GF3, GF4, GF5, GF6 og GF7

Pbl § 12 - 5. ledd nr.6, Bruk og vern av sjø og vassdrag

Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV

2 Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgebestemmelser

- Atkomsten skal tilfredsstillere kravene til utforming og sikt, jfr. Håndbok N100 «Veg- og gateutforming» og være opparbeidet, kontrollert og godkjent av Balsfjord kommune før det igangsettes videre utbygging i planområdet.
- Før arbeid med vann og avløp eller andre fysiske inngrep i skrenten kan starte, skal erosjonsfaren vurderes.
- Trafikkmønster og parkeringsløsning for både BOP og BIA skal være ferdig utformet ved søknad om tiltak innenfor BOP. Det skal sikres adkomst og tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.

2.2 Kulturminner

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

2.3 Universell utforming

Kjøreveg og adkomst til byggeområdene skal utarbeides med utgangspunkt i framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. I tillegg kommer kravene som oppstår ved søknad om tiltak, gjennom TEK 10 i Plan- og bygningsloven.

2.4 Byggegrenser og utnyttelsesgrad

Byggegrenser og utnyttelsesgrad er vist på plankart.

2.5 Byggeskikk og utforming

Det vises til bestemmelser for det enkelte formål.

2.6 Parkering

Nødvendig parkeringsareal skal opparbeides innenfor både BOP og BIA.

3 Hensynssone

3.1 H140 Frisikt

Området er avsatt til frisiktsone. Vegetasjon eller andre elementer innenfor områdene skal ikke hindre fri sikt, og vegetasjon skal ikke være høyere enn 0,5 meter.

3.2 H530 Friluftsliv

Området er avsatt til hensynssone Friluftsliv med byggeforbud 50 meter fra Nordkjoselva. Det kan etableres mindre installasjoner, bord og benker innenfor området. Disse skal utarbeides med utgangspunkt i framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse, B

Området er satt av til utvidelse av eksisterende boligformål vest for planområde. Byggegrense er lagt fire meter fra ny grense.

4.2 Offentlig eller privat tjenesteyting, BOP

Området er satt av til omsorgsboliger med tilhørende adkomst og parkering. Bygningene skal oppføres i en etasje og ha pulttak eller saltak. Gesimshøyden skal ikke være over 6 meter fra gjennomsnitt eksisterende terreng. Utnyttelsesgraden er 45 % BYA. Trafikkareal og parkering inngår i BYA. Det skal avsettes minimum 0,5 parkeringsplasser både pr. boenhet og pr. ansatt. Bygningene skal gjennom materialbruk og utforming forholde seg til småhusbebyggelsen i området, og danne en visuell overgang fra boligene i vest til idrettshallen i øst.

4.3 Idrettsanlegg, BIA

Området er satt av til eksisterende idrettshall. Gesimshøyden skal ikke være over 11 meter fra gjennomsnitt eksisterende terreng. Utnyttelsesgraden er 65 % BYA. Trafikkareal og parkering inngår i BYA.

4.4 Skiløypetrasé, BST1 og BST2

Områdene er satt av til skiløype. Områdene ryddes for vegetasjon og opparbeides for bruk som tursti i barmarksperioden.

5 Samferdselsanlegg

5.1 Kjøreveg, SKV1

Området er satt av til kommunal veg.

5.2 Kjøreveg SKV2

Området er satt av til adkomst inn til idrettsanlegg og omsorgsboliger.

5.3 Annen veggrunn

Områdene er satt av til grøfter og frisiktsoner.

6 Grønnstruktur

6.1 Turveg, GTD

Området er satt av til turveg. Turvegens dekke skal utarbeides med utgangspunkt i framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

5.2 Friområde, GF1, GF2, GF3, GF4, GF5, GF6 og GF7

Områdene er satt av til friområde. Innenfor områdene kan det etableres mindre installasjoner, bord og benker. Disse skal utarbeides med utgangspunkt i framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

7 Bruk og vern av sjø og vassdrag

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV

Området er satt av til Nordkjoselva.