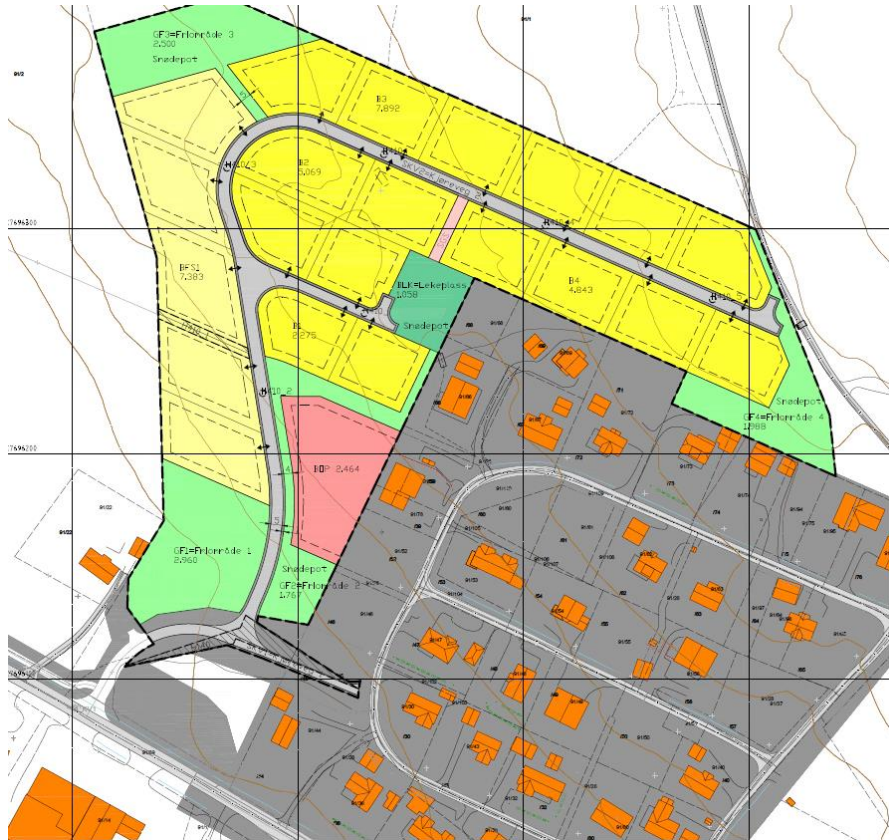


Detaljregulering for utvidelse av Meistervik boligfelt på del av gnr 91, bnr 1 Balsfjord kommune Plan ID 1933-253

Planbestemmelser



Utarbeidet av
Hemsa ved Iris Hallen og Arkitekt Kjersti Jensen AS
Dato: 14.06.16

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. Sikringssone

H140 Frisikt

H410 Krav vedrørende infrastruktur, H410-1, H410-2, H410-3, H410-4 og H410-5

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

Boligbebyggelse, B1, B2, B3 og B4

Bolig, frittliggende småhusbebyggelse, BFS1

Lekeplass, BLK

Offentlig eller privat tjenesteyting, BOP

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

Kjøreveg, SKV1 og SKV2

Gang- /sykkelveg, SGS

Annen veggrunn – teknisk anlegg

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

Friområde, GF1, GF2, GF3 og GF4

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 tiltak iverksettes innenfor byggeområdene skal vann, avløp, overvann og forskriftsmessig slukkevann være etablert.

2.2 Kulturminner

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

2.3 Universell utforming

Kjøreveg og adkomst til boligtomtene 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 Utnyttelsesgrad, byggegrenser og uteoppholdsareal

Utnyttelsesgrad er BYA 35 % for den enkelte tomt. Byggegrenser er vist på plankart. For garasjer kan byggegrense mot veg avvikes, se punkt 2.6. Sammenhengende uteoppholdsareal på de enkelte tomtene skal ha en bredde på minimum 7 meter og

en lengde på minimum 10 meter pr. bolig. Ved eventuell utleieenhet skal arealet økes med halvparten.

2.5 Byggeskikk, utforming og møne-/ gesimshøyde

Bebyggelsen skal gis en harmonisk og helhetlig utforming innenfor planområdet, og det må tilstrebes en sammenheng i byggeform mellom nærliggende tomter. Boligene kan oppføres i inntil 2 etasjer pluss sokkeletasje eller loft der terrenget ligger til rette for det. Bygninger skal tilpasses opprinnelig terreng, og dette skal vises ved snitt i søknad om tiltak. Maks møne-/gesimshøyde over gjennomsnittlig opprinnelig terrengnivå skal ikke overstige 8,5 m for boligene. Garasjer og eventuelle uthus skal bygges i én etasje. Etasjeantall defineres etter Teknisk forskrift § 4-1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser som vist på plankartet.

2.6 Parkering og adkomst til tomt

Nødvendig parkeringsareal skal opparbeides innenfor den enkelte tomt med min. 1 parkeringsplass og ½ gjesteparkeringsplass pr. bolig. Eventuell utleieenhet skal ha 1 parkeringsplass. Det avrundes oppover til nærmeste hele parkeringsplass. Avkjørsel til den enkelte tomt skal utføres med jevnt fall fra vegkant til 1 m utenfor regulert trafikkareal og skal, sammen med atkomstveg inne på tomta, ikke ha større stigning enn 1:7. Garasjer med innkjørsel vinkelrett på atkomstveg kan oppføres inntil 5 m fra regulert trafikkareal. Garasjer med innkjørsel parallelt med atkomstveg kan oppføres med tett vegg mot vegen inntil 2 m fra regulert trafikkareal.

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 Krav vedrørende infrastruktur, H410-1

Området er satt av til el trase i grunnen.

3.3 Krav vedrørende infrastruktur, H410-2, H410-3, H410-4 og H410-5

Områdene er avsatt til brannkummer i veg.

4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse, B1, B2, B3 og B4

Innenfor områdene skal det som hovedregel oppføres eneboliger med garasjer og uthus på individuelle tomteparseller. Disse boligene kan ha utleiedel. Det kan alternativt oppføres inntil to vertikaldelte boliger med garasje og uthus pr. tomt. Det kan også godkjennes sammenslåing av to tomter for oppføring av firemannsboliger. Det tillates maks to boenheter pr. tomt. Byggegrenser justeres da tilsvarende mellom endret tomtedeling. Lengderetning på bygning skal være parallell med adkomstveg eller lengderetning på terrengkoter.

4.2 Bolig, frittliggende småhusbebyggelse, BFS1

Innenfor områdene skal det oppføres eneboliger med garasjer og uthus på individuelle tomteparseller. Lengderetning på bygning skal være parallell med lengderetning på terrengkoter. Boligene kan ha utleiedel.

4.3 Lekeplass, BLK

Området er satt av til Områdelekeplass. Det skal opparbeides sandkasse, benk og noe fast dekke. Videre skal det tilrettelegges for variert aktivitet som ballek, aking og sykling. Det kan deponeres snø innenfor området. Snø deponering må ikke hindre adkomsten til området.

4.4 Offentlig eller privat tjenesteyting, BOP

Området er satt av til offentlig eller privat tjenesteyting.

5 Samferdselsanlegg

5.1 Kjøreveg, SKV1

Området er satt av til kommunal veg.

5.2 Kjøreveg SKV2

Området er satt av til adkomst inn i boligområdet. Vann og avløpssystem ligger i vegtraseen.

5.3 Gang- /sykkelveg, SGS

Området er satt av til intern snarveg for gående og syklende, og skal opparbeides med fast dekke.

5.4 Annen veggrunn

Områdene er satt av til grøfter og frisisiktsoner.

6 Grønnstruktur

6.1 Friområde, GF1

Området er satt av til friområde. Innenfor området kan det etableres mindre installasjoner, bord og benker som fremmer bruken som friområde. Skjøtsel av stedlig vegetasjon skal utføres varsomt.

6.2 Friområde, GF2, GF3 og GF4

Områdene er satt av til friområde og snø depot. Innenfor områdene kan det etableres mindre installasjoner, bord og benker som fremmer bruken som friområde. Disse installasjonene må plasseres slik at snø deponering ikke hindres. Skjøtsel av stedlig vegetasjon skal utføres varsomt.