



**BALSFJORD KOMMUNE**  
- for framtida

Detaljregulering for  
Fagerli gård, gnr 43 bnr 167  
**PLANBESTEMMELSER**  
Planid 1933-265



**03.10.2018**

Fagerli gård - gnr 43/ bnr 167, Balsfjord kommune.

Regulering for fritids- og turistformål, fritidsbebyggelse og landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER****PlanID: 1933 - 265**Dato for siste revisjon: **03.10.2018**

Dato for kommunestyrevedtak:

**§ 1. PLANOMRÅDET**

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-5 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet datert 03.10.2018, er avgrenset med reguleringsgrense.

**§ 2. FORMÅL I PLANEN**

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense og reguleres til følgende formål:

<b>Bebyggelse og anlegg</b>		<b>PBL § 12-5, nr. 1</b>
Fritid- og turistformål	BFT1 – 5	
Uthus, naust	BUN	
Fritidsbebyggelse	BFR1 og BFR2	
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		<b>PBL §12-5, nr. 2</b>
Veg/adkomstveg	f_SV1 - 4	
Parkering	SPA1 - 3	
<b>Grønnstruktur</b>		<b>PBL §12-5, nr. 3</b>
Vegetasjonsskjerm	GV1 – 5	
<b>Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift</b>		<b>PBL §12-5, nr. 5</b>
Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift	L	
<b>Hensynssone</b>		<b>PBL §§ 12-6 og 11-8 c)</b>
Grønnstruktur	H540	

**BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER****PBL § 12-7****§ 3 FELLESBESTEMMELSER****3.1 Kulturminner**

Dersom det i forbindelse med tiltak blir funnet kulturminner, skal arbeidet stanses, og Sametinget/Sámediggi og Kulturetaten i Troms varsles.

**3.2 Universell utforming**

Kjøreveg og adkomst i delområder skal utarbeides med utgangspunkt i fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan universell utforming (UU) er ivarettet i planområdet.

**3.3 Terrenginngrep**

Terrenginngrep i forbindelse med bebyggelse og veg, skal skje mest mulig skånsomt. Skråninger, voller og andre tiltak skal utformes på en tiltalende måte og beplantes så langt mulig med stedegen vegetasjon. Bestående trær, kratt og bunndekke skal tas vare på så langt som mulig. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal tilbakeføres mest mulig til opprinnelig terreng og revegeteres. Eventuelle avdekningsmasser skal legges i deponi på tomte for senere bruk til istandsetting av sår i terrenget. Terrenget innenfor hver enkelt tomt skal ikke planeres/arronderes mer enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bygningene og interne atkomster.

### 3.4 Bebyggelse

Prinsipper for feltutnyttelse, struktur og tomtedeling er fastsatt i illustrasjonsplan datert 03.10.2018.

Søknad om rammetillatelse - tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500

Planen skal vise plassering av bygninger, parkeringsplasser, støttemurer, terrengbehandling og eventuelt gjerde. Det skal gjøres greie for eventuell plassering av avdekte masser som skal tilbakeføres for å sikre rask revegetering i tiltaksområdet/på tomta.

#### LNFR-områder

Her gjelder et generelt forbud mot iverksetting av tiltak som angitt i PBL § 1-6 som ikke er i samsvar med arealbrukskategorien. Eksisterende bygninger, herunder boliger med tilbygg og garasje, videreføres og kan reetableres ut i fra dagens bygningsmål. En ny enebolig med tilhørende garasje, boder m.v. tillates oppført innenfor gårdstunet. Naust ved vannet til hovedbruket, tillates oppført ved Fjellfrøsvatnet.

#### Fritidsbebyggelse.

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 4 m fra målt terrengs gjennomsnittsnivå. Opprinnelig terreng bør ikke endres mer enn 1 meter og fyllinger unngås. Maksimal BYA = 180 m<sup>2</sup>. Takvinkel skal ikke overstige 35°. Maksimalt 3 bygninger per fritidseiendom. Samlet areal for terrasser og verandaer skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>. Terrasser og verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lavt som mulig. Tomtene skal i størst mulig grad fremstå som naturtomter.

#### Opplevelsesbygg/Camping/servicebygg

1 av 4 hytter på åsen (BFT1 og BFT2), 2 av 8 hytter ved campingen (BFT3) samt service-, administrasjon- og sanitærbygg (BFT4-5) skal ivareta universell utforming (UU).

#### Eksisterende fritidseiendommer i LNFR-områdene

Retningslinjer i kommuneplanens bestemmelser kap 5,5 gjelder for eiendommene.

### 3.5 Utforming av byggeområdene

Ny bebyggelse skal i hovedsak fundamenteres på søylepunkt der kledning trekkes ned til minimum 0,5 meter over terreng og følge opprinnelig terrengform. Ved bebyggelse med gulv på grunn, skal fyllinger helst unngås. Opprinnelig terreng skal også her bevares i størst mulig grad. Prinsipielt skal byggehøyder holdes under og ikke bryte med byggeområdets/nærmeste omgivelse sitt «skogstak» eller horisontlinje. Der byggegrense ikke er avsatt i plankartet, gjelder Plan- og bygningslovens bestemmelser.

Adkomster og veger skal gjøres tilgjengelige for person- og vareleveranser og utrykningskjøretøy. Parkering og adkomst til områder eller tomter beskrives under de enkelte bygge- og vegformål.

### 3.6 Gjerder

Inngjerding av hele tomta tillates ikke. Sum av bebygd og inngjerdet areal skal være maks 40 % av tomtearealet. Gjerde skal oppføres og vedlikeholdes slik at beitedyr ikke kommer til skade eller blir sperret inne. Gjerde skal utføres slik at stier, råk, skiløyper og lignende ikke stenges.

### 3.7 Byggeskikk og materialbruk

Bebyggelsen skal gis en harmonisk og helhetlig utforming innenfor de enkelte byggeområdene og tomtene. Det tillates både saltak og pulttak, men det skal tilstrebes en sammenheng i byggestil mellom nærliggende grupperinger av bygninger. Utvendig kledning skal være i tre og/eller stein med farger hentet fra omgivelsene. Taktekking skal fortrinnsvis være naturmateriale. Ved alternativ taktekking skal materialene være ikke-reflekterende.

### 3.8 Vannforsyning

Før utbygging av områdene igangsettes skal vannforsyningssystemet avklares, registeres og godkjennes i henhold til Drikkevannsforskriften og Mattilsynets føringer. Alle systemer skal være registrert hos Mattilsynet. Systemets eier (-e) påkrever å kartlegge farer som kan true drikkevannet, vurdere tiltak som beskytter vannet og hindrer forurensning. Det skal opplyses om både råvannskilde, vannbehandling og forsyningsområde. I tillegg skal det legges fram informasjon om vannkvalitet i vannkilden, type abonnenter, ledningsnett og tiltak som skal bidra til å gi en sikker vannforsyning, inkl. alternativ forsyning og brannvann/-tiltak. Jfr. Mattilsynets skjematjeneste.

### 3.9 Infrastruktur

Innenfor alle reguleringsformål tillates oppført mindre tekniske fellesanlegg, slik som nettstasjoner (trafoer), pumpestasjoner osv. Anleggene skal plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk ikke er til sjenanse. Nye ledninger for strøm og telekommunikasjon skal legges som jordkabel.

Infiltrasjonsareal/-anlegg skal utformes slik at utmarksbeite kan opprettholdes. Teknisk infrastruktur, veg, vann og avløp, skal etableres med minst mulig terrenginngrep.

### 3.10 Brann

Avstanden mellom byggverk og mellom campingenheter må oppføres iht. forskrift. Biler må plasseres slik at de umiddelbart kan kobles til vogn og fjernes.

### 3.11 Hensyn til reindriften

For at reindrifta skal påføres minst mulig forstyrrelser kan avbøtende tiltak og føringer knyttet til bruk og ferdsel i nærområdene under spesielle sårbare perioder være aktuelt å gjennomføre. Dette gjelder også for anleggsarbeid. Dialog, eventuelt et forum, mellom Meavki reinbeitedistrikt, Könkämä sameby, 43/167 og kommunen skal legge til rette for at reindrifta kan ivaretas tilfredsstillende. Gjennom gjensidig informasjonutveksling vil man kunne regulere og anbefale friluftaktivitet slik at denne når det er særlige behov, tilpasses, unngår eller begrenses i områder/perioder som er særlig viktig for reinen.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### Fritid- og turistformål BFT1

Innenfor BFT1 kan det oppføres et opplevelsesbygg - nordlys-/servicebygg med administrasjon og servering samt opptil 4 enkeltstående mindre utleiehytter med tilhørende parkering. Tiltak på åsen skal ikke hindre ferdsel på eksisterende sti til utmark.

### Fritid- og turistformål BFT2

Innenfor BFT2 kan det oppføres bygg og anlegg som reflekterer liv og aktivitet fra den tiden da gården ble etablert i 1926. Heri inngår leirplass, gamle - boplass, skogsbu, tjæremile, røykeri m.v. Det skal ikke etableres kjøreveg til anlegget. Eksisterende sti på åsryggen benyttes som adkomst. Området tilknyttes øvrig nettverk av stier i området og på eiendommen.

### Fritid- og turistformål BFT3, BFT4 og BFT5

Innenfor områdene tillates

- Helårs oppstilling for campingvogn/-bil, herunder oppføring av spikertelt, fortelt, platting og biloppstillingsplass og sanitæranlegg. Plattinger tillates oppført med en grunnflate på inntil 10 m<sup>2</sup>, og kan ha en høyde over planert terreng på inntil 0,5 m. Spikertelt/tilbygg skal ikke dypere enn 3 m. Maks tillatt bebygd areal settes til 20 m<sup>2</sup>. Farge og materialvalg skal tilpasses omgivelsene.
- Telt, bålplasser, gapahuk, gamle, m.v.
- Service-, administrasjon- og sanitærbygg i èn etasje
- Opptil 8 mindre utleie-/campinghytter. Byggehøyden over planert terreng skal ikke overstige 3 m til gesims og 4,5 m til møne.

### Naust, uthus BUN

Innenfor BUN kan det etableres oppleggsplasser for båter. Det kan oppføres naust til utleie og til oppbevaring av båter, kanoer og utstyr som skal tilbys innenfor gårdens næringsvirksomhet. Antallet naust begrenses til maksimalt 8, og hvert enkelt naust skal være felles for minimum 2 hytteeiendommer.

Naustene skal ha saltak med en grunnflate på inntil 25 m<sup>2</sup>. Byggehøyden over planert terreng settes til 2,5 m til gesims og 3,5 m til møne.

### Fritidsbebyggelse BFR1

Innenfor BFR1 kan det oppføres inntil 12 nye fritidsboliger med tilhørende uthus og parkering. Plassering av tomter, bygninger og veg innen hytteområdet skal tilpasses terreng og vegetasjon. Internveier og etablering av parkeringsplasser for å betjene virksomhetene i planområdet. Internveier skal følge terrenget og inngrepet i landskapet skal være minimalt. Internveiene skal være beregnet for et lavt trafikknivå med en begrenset veistandard.



**Fritidsbebyggelse BFR2**

Innenfor BFR2 kan det oppføres inntil 4 nye fritidsboliger med tilhørende uthus og parkering. Plassering av tomter og bygninger innen området skal tilpasses terreng og vegetasjon.

**§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Formålet omfatter kjøreveger og parkeringsareal. Skjæringer, annen veggrunn og fyllinger inngår ikke i reguleringsformålet. Mindre justeringer av trasévalg tillates for optimal plassering til terreng og bygninger.

**Kjøreveg f\_SV1**

Utgjør privat veg og benyttes som adkomst til boligtnet, BFT3-5, BFT4, BFR1, BFR2, BUN, parkeringsplasser, gnr 43/bnr 322, 323, 427, 408 og 427 samt 43/207.

**Kjøreveg f\_SV2**

Utgjør privat veg på gnr 43/bnr 166 som betjener landbruk, utgjør adkomst til til BFT1, dyrka mark på 43/167 og til sti som fører til felles utmark.

**Kjøreveg f\_SV3 og f\_SV4**

Utgjør adkomster til BFR1.

**Parkering SPA1, SPA2 og SPA3**

Utgjør areal avsatt til parkering.

**§ 6 GRØNNSTRUKTUR****Vegetasjonsskjerm GV1 - 5**

Utgjør grønne soner - belter hvor trær, bunndekke og vegetasjon skal bevares for å gi skjerming av aktivitet og hindre innsyn mellom ulike tomter, bebyggelse og formål. Sonene skal også bidra til at landskapspreg beholdes. Nyplanting skal skje med stedegen vegetasjon.

**§ 7 LANDBRUK-, NATUR, FRILUFTSOMRÅDE OG REINDRIFT - L**

- **I LNFR-områder/L** gjelder et generelt forbud mot iverksetting av tiltak som angitt i PBL § 1-6 som ikke er i samsvar med arealbrukskategorien. Eksisterende bygninger på landbrukseiendommen, herunder eneboliger med tilbygg og garasje, videreføres og kan reetableres ut i fra dagens bygningsmål. Naust til hovedbruket, tillates oppført ved Fjellfrøsvatnet. Jfr KPA 3.1.2
- En ny enebolig med tilhørende garasje, boder m.v. tillates oppført på tunet på eiendommen. Den skal være en del av landbrukseiendommen og skal ikke fradeles. Ny bolig skal tilpasses eksisterende bygningsmasse med hensyn til materialvalg, farger og stilarter.

**§ 8 SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN****H540 Hensyn grønnstruktur**

Arealet er satt av til grønnstruktur. Bruk og skjøtsel skal utføres varsomt for å opprettholde vegetasjonen langs åsryggen i vest. Tiltak på åsen skal ikke hindre ferdsel på eksisterende sti til utmark, stien skal bevares. I byggefasen skal eksisterende trær som skal bevares nær tiltak, skjermes og sikres for skader. Nyplanting skal skje med stedegen vegetasjon.