

Detaljregulering for Sandbakken Hyttegrend Balsfjord kommune Plan ID 5422-278

Forslag til planbestemmelser



Utarbeidet av

BE Geomatikk

Dato: 22.06.23

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

§ 1 Reguleringsformål og hensynssoner

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-5 er området regulert til følgende formål:

Reguleringsformål (PBL § 12-5):

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Fritidsbebyggelse – frittliggende (Fritidsbebyggelse)
- Vannforsyningsanlegg (f_Vannforsyning)
- Avløpsanlegg (f_R1 / f_R2)

Samferdsensanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Veg (o_Vei / f_Vei)
- Parkering (f_Parkering)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Friområde (f_Friområde)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Rekkefølgekrav

a) Før nye fritidsboliger gis brukstillatelse skal:

- Felles veg i henhold til plankartet, må være opparbeidet. Før bygging av veger skal prosjektering av tiltaket etter Statens vegvesens Vegnormal N200 godkjennes av kommunen og eventuelt annen veimyndighet.
- Forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig vannforsyning være sikret (PBL § 27-3 og Drikkevannsforskriften § 26)
- Minirensanlegg klassifisert etter Forurensningsforskriften § 12-10 være etablert, godkjent av kommunen og koblet opp til.
- Gjesteparkeringen være opparbeidet i sin helhet.

b) Før det gis igangsettingstillatelse innenfor Fritidsbebyggelse tomt 1, 2, 3, 7 og 8 skal rundveien i plankartet være opparbeidet i sin helhet.

2.2 Dokumentasjonskrav

Prosjektering skal dokumenteres og fremlegges for kommunen før oppstart etter gjeldende standarder:

Veg	Statens vegvesens Vegnormal N200
Vann	PBL § 27-3 og Drikkevannsforskriften § 26
Avløp	Forurensningsforskriften §§ 12-10,13

Søknad om byggetillatelse/rammesøknad skal følges av situasjonsplan som viser adkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser, samt oppstillingsplass for biler. Søknad skal også vise på kart og snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep, slik som byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsplasser og ledningstraseer (inngrepssone).

Ved alle tiltak som berører fylkesvegen, skal byggeplan/tiltak godkjennes av Statens vegvesen.

2.3 Terrenginngrep og vegetasjon

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig.

Vegetasjon skal beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende. Det kan gjennomføres tynning og vedlikeholdshogst av trevegetasjon. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger skal revegeteres med stedegen vegetasjon.

Tomteeier har ansvar for å sette i stand og revegeter på tomtene etter hvert som utbygging blir ferdig.

For hele området settes høye krav for tilpassing av bebyggelsen til terrenget og dokumentasjon av dette.

Det skal ligge gode kvalifiserte vurderinger til grunn for utformingen og detaljeringen av bygningsmassen. Det skal etterstrebtes at bebyggelsen får en alminnelig god standard.

2.4 Overflatevann

Utslipp og overvann fra planområdet skal ikke være større etter utbygging enn før utbygging.

Alt overvann skal håndteres lokalt. Overvann fra bebyggelse og vegareal føres i grøfter mot naturlige eller kunstige fordrøyningsmagasiner uten at det gjøres store inngrep. Stikkrenner for avkjøring til de enkelte tomtene skal etableres.

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig kan alternative tiltak være fall langs vegg og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Takvann skal ledes direkte ut i terreng.

2.5 Vann, avløp og strøm

Det etableres borebrønner som fellesbrønner i området markert f_Vannforsyning. Ved etablering av nye borebrønner skal det prøvebores for å dokumenter godt nok og tilstrekkelig med vann. Eksisterende og nye brønner skal tilfredsstillende den til enhver tid gjeldende drikkevannsforskriften. Eventuelt nye borebrønner skal registreres i databasen GRANADA.

Minirensanlegg etableres under f_R1 og f_R2, som dekker behovet for omtrent halve utbyggingsområdet hver.

Avløpsanlegg skal dimensjoneres iht. gjeldende krav fra utslippsmyndigheten, også mht. type anlegg som skal brukes.

Det kan fremføres strøm til nye og eksisterende fritidsboliger. Videre plan for utbygging av lavspennetnettet må skje i samråd med konsesjonshaver.

2.6 Overskuddsmasser

Overskuddsmasser deponeres eller mellomlagres i godkjent massedeponi.

2.7 Renovasjon

Renovasjon behandles via Balsfjord kommunes hytterenovasjonsløsning med egne containere for fritidsabonnenter.

2.8 Gjerder

Det er ikke tillatt å gjerde inn eller på annen måte avgrense tomten eller deler av denne.

2.9 Høyder

Alle høyder beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

2.10 Utforming

Bebyggelsen skal ha vekt på tre som konstruktivt og værbeskyttende materiale.

Som taktekkingsmateriale skal det nyttes ikke-reflekterende materiale. Unntatt fra denne bestemmelsen er taktekkingsmaterialer knyttet til fornybar energi som f.eks solceller.

2.11 Byggegrenser

Der ikke annet er angitt på plankartet er byggegrensen lik formålsgrense.

2.12 Kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses. Melding sendes Sametinget, Troms og Finnmark fylkeskommune og/eller ev. Norges arktiske universitetsmuseum omgående, jf. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Dette pålegget skal formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

§ 3 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)

3.1 Fritidsbebyggelse, frittliggende (Fritidsbebyggelse)

I byggeområdet skal det føres opp frittliggende fritidsboliger med maks. en boenhet per tomt. Tomtene kan ikke deles opp.

3.1.1 Størrelse og utnyttelse

Det tillates inntil 3 bygg, dvs. fritidsbolig og tilhørende anlegg. Maksimalt bygningsareal (BYA) er 250 m², inkludert 2 parkeringsplasser på totalt 36 m². Maksimalt BYA på frittstående bod er 20 m², anneks 40 m² og garasje 50 m².

3.1.2 Utforming og høyder

Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak. Takvinkel skal være mellom 5 og 35 grader. Møneretning skal følge bygningens lengderetning.

For saltak er maksimal mønehøyde 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter.

For pulttak er maksimal høyde for øvre gesims 5 meter.

Synlig grunnmur/pilarer skal ikke overstige 60 cm.

Det skal ikke gjøres større terrenginngrep enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Det skal ikke opparbeides plener og hager. Tomtene skal i størst mulig grad framstå som naturtomter, og tilpasse landskapet og terrenget. Alle bygninger og anlegg skal utformes slik at beitedyr ikke kan komme til skade.

3.1.3 Byggegrenser

Bakkeparkering på den enkelte tomt kan etableres utenfor byggegrensen.

3.2 Vannforsyningsanlegg (f_Vannforsyning)

Området er avsatt for felles vannforsyning med brønn. Det tillates nødvendige installasjoner for å sikre vannkilden.

3.3 Avløpsanlegg (f_R1 / f_R2)

Områdene er regulert til avløpsanlegg for etablering av minirensanlegg. Det tillates oppsetting av nødvendige installasjoner for formålet.

§ 4 Samferdsel og teknisk infrastruktur (PVL § 12-5 nr. 2)

4.1 Veg (o_Vei)

Aursfjordveien FV7834 innenfor avsatt veiareal. Veien har en bredde på ca. 5 meter.

4.2 Veg (f_Vei)

Adkomstveger inne i feltet skal ha maks opparbeidet kjørebane inntil 4 meters bredde. Vegene kan anlegges med mindre avvik fra planen etter grunnlagt behov.

4.3 Parkering (f_Parkering)

Det opparbeides 5 gjesteparkeringsplasser hvor 1 tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne. De 4 plassene uten tilretteleggelse for personer med nedsatt funksjonsevne er dimensjonert for å parkere 2 biler på rekke ved stor pågang.

§ 5 Grønnstruktur (PBL. § 12-5 nr. 3)

5.1 Friområder (f_Friområde)

Terrenginngrep og fjerning av vegetasjon er bare tillatt for stell av vegetasjon, når det er nødvendig for ferdsel til fots eller for å sikre frisikt.

§ 6 Hensynssoner (PBL. § 12-6)

6.1 Sikringssone – frisikt

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.