



**Kommuneplanens arealdel
for Balsfjord kommune
2022-2032**

Planbestemmelser og retningslinjer

Høringsutgave



Alle lovhenvvisninger i dette dokumentet viser til LOV-2008-06-27-71 Plan- og bygningsloven med mindre annet fremgår særskilt av den enkelte bestemmelse eller retningslinje.

Bestemmelser er juridisk bindende jf. plan- og bygningsloven §§ 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.

Retningslinjer vil bli vektlagt ved behandling av enkeltsaker.

Planområdet omfatter landarealene i hele Balsfjord kommune. Planen fastsetter framtidig arealbruk og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak innenfor planområdet, jf. § 11-6. Tiltak etter § 11-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

Planen har forrang (gjelder foran) eldre reguleringsplaner dersom det er motstrid mellom planen og eksisterende reguleringsplan(er). Dette gjelder ikke for områder hvor planen entydig angir at eksisterende plan fortsatt skal gjelde (hensynssone H910).

Annet regelverk av betydning for arealbruk og/eller saksbehandling må også vurderes ved behandling av reguleringsplaner, søknader om dispensasjoner og tiltak. Dette gjelder særlig lov om reindrift, sameloven (konsultasjonsplikt), naturmangfoldloven og vegloven.

Kommunens samordningsplikt etter plan- og bygningsloven § 21-5 omfatter alle søknadspliktige tiltak, og pålegger kommunen å sørge for at nødvendige samtykker eller tillatelser etter sektorlovverk blir innhentet dersom de ikke allerede foreligger.

Søknader om dispensasjoner skal i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 være begrunnet, og begge vilkårene i lovens bestemmelse må være oppfylt for at søknad kan innvilges. Kommunen kan i alle tilfeller avslå en søknad om dispensasjon. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler, og i utgangspunktet heller ikke fra bestemmelser i Byggteknisk forskrift. Som alternativ til søknader om dispensasjoner i områder omfattet av reguleringsplaner, bør muligheten til å gjøre mindre endringer av reguleringsplanen i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 vurderes. Mindre endringer kan blant annet omfatte endring av arealformål, utnyttingsgrad og plangrenser. Søknader om dispensasjon eller mindre endring av reguleringsplan skal forelegges berørte myndigheter.



1. GENERELLE BESTEMMELSER

1.1. PLANENS FORMÅL

Planen legger langsiktige føringer for bruk av kommunens landareal. Kommunen vil legge til rette for utvikling av kraftkrevende industri, og tilby areal til boligbygging både i etablerte sentra, boligfelt og i tilknytning til eksisterende spredt bebyggelse. Planen legger til rette for at mange tiltak kan omsøkes uten krav om reguleringsplan eller dispensasjonssøknad. Hensikten er å sørge for en god balanse mellom krav til utredning og dokumentasjon av tiltak, og kommunens saksbehandlingskapasitet.

1.2. PLANKRAV JF. § 11-9 NR 1

I områder for bebyggelse og/eller anlegg kan det ikke gis tillatelse til søknadspliktige tiltak (PBL § 20-1), herunder bruksendring, før det foreligger områdeplan eller detaljreguleringsplan, med mindre tiltaket omfattes av planbestemmelse 1.3 unntak fra plankrav eller øvrige bestemmelser.

1.3. UNNTAK FRA PLANKRAV JF. § 11-10 N1 OG 11-11 NR 2

For bolig- eller fritidstomter uten reguleringsplan, samt områder for spredt bolig- og fritids- og/eller næringsbebyggelse, kan oppføring av anneks/uthus/garasje, mindre tiltak på eksisterende bygninger (PBL § 20-5), utvidelse/fortetting av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse, samt VA-anlegg, godkjennes uten plankrav forutsatt at de ikke er i strid med bestemmelsene i pkt. 3.1 eller pkt. 3.2 og følgende kriterier:

- Ikke skjer på dyrka mark i landbrukets hensynssoner.
- Ikke kommer i konflikt med viktige områder for naturmangfold eller plasseres i sårbare områder i snaufjell (for å unngå terrengslitasje og visuell dominans).
- Ikke plasseres i viktige reinbeite- og kalvingsområder eller i flytt-/trekkleier for reindriften.
- Har tillatelse fra vegmyndigheter til utvida bruk av, eller ny, avkjørsel.
- Ikke hindrer eksisterende løypestraseer eller adkomst til utmark og friluftsområder.
- Ikke ligger i byggeforbudssonen langs vann/vassdrag.
- Ikke ligger i nedslagsfelt for drikkevann.
- Ikke berører områder med biologisk mangfold/naturtyper av høy verdi.
- Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning. Godkjent utslippstillatelse skal foreligge.
- Støyforhold tilfredsstillende krav i T-1442/2016.

Retningslinjer:

Hensikten med å unnta tiltakene fra plankrav er å sikre at begrenset fortetting, mindre tiltak og oppgradering av eksisterende bebyggelse i størst mulig grad kan gjennomføres uten krav om dispensasjon, selv om det ikke foreligger reguleringsplan. Kommunen har likevel adgang til å kreve utarbeiding av reguleringsplan eller grunnlagt søknad om dispensasjon dersom den vurderer det som nødvendig, ut ifra tiltakets omfang eller virkninger for miljø og samfunn. Bruksendring fra garasje, uthus, naust og lignende til fritids- eller boligformål er ikke omfattet av fritak fra plankrav, og krever dermed dispensasjonssøknad eller reguleringsplan.



1.4. TOLKNING

Kommuneplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner der det er motstrid.

1.5. FORUTSIGBARHETSVEDTAK FOR UTBYGGINGSAVTALER § 17-2

Det kan inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger for gjennomføring av tiltak som er nødvendige for gjennomføring av en reguleringsplan i hele kommunen.

Utbyggingsavtaler kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Belastningen på utbygger må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Anlegg som skal overtas til eierskap, drift og vedlikehold av Balsfjord kommune skal opparbeides etter gjeldende kommunale standarder.

1.6. KRAV TIL NÆRMERE ANGITTE LØSNINGER § 11-9 NR. 3

1.6.1. FOR VANN, AVLØP, AVRENNING, OVERVANN M.M

Nye boliger skal tilknyttes vann- og avløpsanlegg der dette allerede eksisterer. Tilknytningsplikten til offentlig vann- og avløpsanlegg gjelder også for fritidsboliger der dette er mulig. Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger iht. Kommunens standard abonnementsvilkår og forskrift for vann- og avløpsgebyr. Ved utbygging eller fortetting må ikke bygninger eller faste konstruksjoner anlegges nærmere enn fire meter fra senter av vann- og avløpsledning. Det tillates ikke etablert private avløpsanlegg til sjø uten fordrøyning. Det kan ikke gis tillatelse til byggetiltak før det er dokumentert at tilgang til tilstrekkelig slokkevann er sikret. Nye tiltak skal ikke gi økte avrenningstopper i områder som er sårbare for flom. Eksisterende bekker/ naturlige flomveier skal beholdes så nært opp til sin naturlige form som mulig. Eksisterende bekker skal ikke lukkes.

Retningslinjer:

Ved utarbeiding av reguleringsplan eller søknad om nye tiltak skal det identifiseres og sikres arealer for overvannshåndtering og flomveier. Overvann skal håndteres etter LOD-prinsippet (lokal overvannsdistribusjon) iht. Norsk Vanns veiledere. Overvann skal normalt gis infiltrasjon til grunnen eller føres til åpne vannveier, og skal ikke føres inn på spillvannsnettet. Naturbaserte løsninger skal vurderes og prioriteres så langt det er hensiktsmessig.

1.6.2. FOR VEG OG TRANSPORT

Nye tiltak skal tilknyttes eksisterende avkjørsler der det ligger til rette for det. Alle tiltak skal ha godkjent avkjørsestillatelse fra vegmyndigheten.

1.6.3. FOR AVFALLSHÅNTERING

Det skal redegjøres for planlagt avfallshåndtering ved regulering og ved søknad om større tiltak. Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafiksikker og bærekraftig, og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom.

Anlegg for avfallshåndtering skal plasseres lett tilgjengelig for henting.



1.7. REKKEFØLGEKRAV § 11-9 NR. 4

Søknadspliktige tiltak jf. § 20-1 kan ikke igangsettes før det er etablert eller sikret godkjente løsninger for tekniske anlegg for vannforsyning og avløp, adkomst og parkering, energi, renovasjon, lekeareal og skolekapasitet.

1.8. BYGGEGRENSER, UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV § 11-9 NR 5

1.8.1. BYGGEGRENSER:

Langs sjø gjelder plan- og bygningsloven forbud mot bygging nærmere strandsonen enn 100 meter, jf. § 1-8, med mindre annen byggegrense fremgår av plankartet, bestemmelser til byggeområder eller reguleringsplan vedtatt etter 2008. Der offentlig veg er nærmere sjø enn 100 meter skal denne være byggegrensen.

Forbudet etter § 1-8 gjelder ikke oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4. Tiltak innenfor byggegrensen skal ikke stenge for eksisterende turveger eller naturlig tilkomst til strandsonen. Gjenoppbygging/reetablering av eksisterende byggverk/virksomhet er tillatt.

For Nordkjoselva settes en byggegrense på 50 meter opp til og med Steinvollan boligfelt. Denne strekningen tilhører forvaltningsklasse 1 jf. rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Fra Fagerli til Tamokvatn settes byggegrense til 100 meter. Vassdraget tilhører her forvaltningsklasse 2. For sidevassdragene settes byggegrensen for til 20 meter. Unntaket er der offentlig vei er lokalisert nærmere enn byggegrensen er offentlig vei byggegrense. Tiltak i henhold til PBL § 11-7 nr. 5 a) kan etter søknad tillates innenfor sonen.

For Tamokelva som renner til Målselv settes en byggegrense på 100 meter helt til kommunegrense. Vassdraget tilhører forvaltningsklasse 2. For sidevassdragene settes byggegrensen til 20 meter. Unntaket er der offentlig vei er lokalisert nærmere enn byggegrensen er offentlig vei byggegrense. Tiltak i henhold til PBL § 11-7 nr. 5 a) kan etter søknad tillates innenfor sonen.

For Lavangselva settes en byggegrense på 100 meter opp til og med Lupponeset. Denne strekningen tilhører forvaltningsklasse 1 jfr rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. For sidevassdragene settes byggegrensen til 20 meter. Unntaket er der offentlig vei er lokalisert nærmere enn byggegrensen er offentlig vei byggegrensen. Tiltak i henhold til PBL § 11-7 nr. 5 a) kan etter søknad tillates innenfor sonen.

Langs øvrige vassdrag, herunder sidevassdrag og mindre vassdrag/bekk, gjelder byggegrense på 20 meter.

Innenfor byggegrensene skal eksisterende vegetasjon bevares. Dette gjelder ikke for bygg verk som står i nødvendig sammenheng med vassdrag, eller der det er behov for åpning for å sikre tilkomst til vassdraget.



Retningslinjer:

Byggegrenser mot offentlig veg er gitt i vegloven. For riksveg er det 50 meter, fylkesveg 25 meter og kommunal veg 15 meter målt fra vegens senterlinje. Innenfor byggegrense langs riks- eller fylkesveg er henholdsvis Statens vegvesen og Troms og Finnmark fylkeskommune myndighet, og deres tillatelse eller samtykke til tiltak må innhentes.

For de vernede vassdragene Sagelva og Nordkjoselva gjelder egne forskrifter i tillegg til vannressursloven. Verneforskriften til Måselv ligger delvis innenfor kommunegrensen. For tiltak som kan berøre andre vassdrag må behovet for særskilte tillatelser etter vannressursloven vurderes.

1.8.2. UNIVERSELL UTFORMING:

Alle reguleringsplaner som tilrettelegger for tiltak med krav til universell utforming skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt både internt i planområdet og mot tilgrensende områder. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger. Reguleringsplanbeskrivelsen må si noe om planområdets topografi og eventuelle utfordringer og avveininger med å få til gode løsninger og vurderinger og avbøtende tiltak.

Reguleringsplan skal detaljeres i uteromsplan i målestokk 1:500. Uteromsplanen må være kotesatt og vise eventuelle stigninger i terrenget.

Avvik fra kravet om universell utforming skal særskilt begrunnes, avklares og godkjennes i forkant av vedtak av reguleringsplan.

1.8.3. UTEAREAL OG LEKEPLASSER

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for tiltakets konsekvenser for barn og unge. Ved planlegging av uteareal og lekeplasser skal det alltid være et tilbud til barn med nedsatt funksjonsevne. Lekeplassene skal være egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og gi mulighet for lek til alle årstider. Som hovedregel skal lekeareal opparbeides på egen tomt. Dersom lekeplass på annens eiendom skal kunne tilfredsstille kravet må denne være offentlig tilgjengelig. Lekeareal innenfor reguleringsplan skal inngå i uteromsplan i målestokk 1:500. Lekeareal skal sikre mulighet for helårig lek. I boligområder skal lekeplasser opprettholdes eller etableres i samsvar med denne tabellen:

	Nærlekeplass (0-5 år)	Kvartalslekeplass (6-12 år)	Områdelekeplass (alle aldre)
Formål	Lek og opphold for små barn og voksne	Lek og opphold for små barn og voksne	Aktivitetslekeplass og sosial møteplass for barn, ungdom og voksne
Krav			
Avstand fra bolig	I eller ved bolig-området. Trafikksikker	Maks 400 m. Trafikksikker adkomst	Maks 700 m. Trafikksikker adkomst



Kommuneplanens arealdel 2022-2032, Planbestemmelser og retningslinjer

	adkomst		
Boliger per lekeplass	Maks 30 Min. 7 boenheter	Maks 50 boenheter	Mellom 200 - 500 boenheter
Størrelse	150 m ²	1500 m ²	Minimum 5000 m ² Evt. tilknyttet skoles uteareal.

Ved trinnvis utbygging skal lekearealet være opparbeidet før første bolig kan gis brukstillatelse eller ferdigattest.

Uteoppholdsarealene skal tilfredsstillende følgende krav:

- De skal ha god adkomst. Ingen boenheter skal ha mer enn 100 meter sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsarealet på bakkeplan.
- God og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering skal fremgå av byggesøknad.
- Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet. Areal brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesifikke kvaliteter (eksempelvis som akebakke).
- Det skal skjermes mot vind og ha tilfredsstillende solforhold.
- Arealet skal ferdigstilles samtidig med bolig på linje med øvrig teknisk infrastruktur.
- Uteoppholdsareal til større områder skal opparbeides i sammenheng for å gi tilstrekkelig kvalitet og flerfunksjonelle områder.
- Uteoppholdsarealer som skal være offentlig tilgjengelige eller etablerte på offentlig grunn, skal godkjennes av kommunen. Avvik fra kravet om lekeplasser skal godkjennes av kommunen. Avvik skal være godt begrunnet og gjenspeilet i reguleringsplanen og tilbudet til beboerne sikret gjennom avbøtende tiltak eller andre tilbud som sikrer bokvalitet.

Retningslinje:

Lekeplass behøver ikke å opparbeides på egen tomt, men tilgang på lekeareal innen trafikksikker gangavstand fra bolig skal dokumenteres i reguleringsplanen. Dersom tilgang på lekeplass som tilfredsstiller kravene ikke finnes innen trafikksikker gangavstand, skal opparbeiding av lekeplass sikres gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan.

1.8.4. PARKERING

For ny bebyggelse med parkeringskrav skal parkeringsareal opparbeides slik at biloppstilling på gate og veg unngås. Følgende parkeringsnorm skal legges til grunn ved behandling av søknad og ved regulering for ny bebyggelse:

Kategori	Grunnlag for krav	Sentrum	Øvrige deler av kommunen
Parkering ved bolig	Boenhet	Maks 2	Minimum 1 for beboer Minimum 1 for gjest
Parkering for ansatte	100 m ² BRA	Minimum 1	Minimum 1
Parkering for kunder/ besøkende	All nødvendig besøksparkering skal opparbeides på egen tomt		



For bolig og næringsbebyggelse skal all parkering etableres på privat tomt. For fritidsbebyggelse skal godkjent parkering dokumenteres til byggesøknad og være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

1.9. MILJØKVALITET, ESTETIKK OG NATUR § 11-9 NR 6

1.9.1. BYGNINGER MED STØYFØLSOM BRUK OG STØYENDE VIRKSOMHETER

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 "Støy i arealplanlegging" skal legges til grunn ved reguleringsplanlegging og behandling av enkeltsaker som gjelder oppføring av bygninger med støyfølsom bruk eller etablering av ny støyende virksomhet. Tilsvarende gjelder for vesentlig utvidelse eller oppgradering av eksisterende støyende virksomhet.

1.9.2. MILJØKVALITET, NATUR OG LANDSKAP

Inngrep i og omdisponering av myr og matjord skal holdes til et minimum, og bør i all hovedsak unngås.

Der utbygging vil komme i berøring med fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar jord skal godkjent plan for bevaring/ gjenbruk av matjord medfølge søknad om rammetillatelse. For tiltak som krever regulering skal plan for bevaring/ gjenbruk av matjord utarbeides som del av reguleringsplanen.

Ved tiltak i nærheten av myr skal dreneringseffekter unngås.

1.9.3. BYGGESKIKK

Nye tiltak skal ha god arkitektonisk kvalitet og funksjonalitet og tilpasse seg og harmonisere med omgivelser, natur og eksisterende bygningsmiljø. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende grøntstruktur slik at ikke tilgjengelighet og opplevelsesverdier bygges ned.

Master og kabler skal primært samlokaliseres. Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve at det utarbeides en samlet oversikt over de ulike aktørenes utbyggingsbehov i et gitt område før tillatelse gis til en enkeltaktør.

1.10. BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNET KULTURMILJØ § 11-9 NR 7

Verneverdier knyttet til bygnings- og kulturmiljø skal dokumenteres og sikres ved utarbeiding av nye planer og ved gjennomføring av tiltak.

1.11. FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES VIDERE I REGULERINGSPLAN, MILJØOPPFØLGING OG -OVERVÅKING

1.11.1. RISIKO OG SÅRBARHET

Vurdering av risiko og sårbarhet skal dokumenteres ved regulering av nye områder, ved søknad om tiltak innenfor områder der reguleringsplan er eldre enn fem år eller ved søknad om tiltak som ikke krever regulering dersom ett eller flere av følgende punkter berøres:

- Tiltaksområdet ligger innenfor aktsomhets- eller faresone for skred eller ras
- Tiltaksområdet eller nærliggende områder har helningsgrad over 30 grader
- Tiltaksområdet ligger innenfor faresone for kraftledninger
- Tiltaket omfattes av forurensningsforskriften § 2 om forurenset grunn
- Tiltaksområdet har mangelfull trafiksikkerhet eller tiltaket medfører nedsatt trafiksikkerhet
- Tiltak på og inntil fylkesveg, som kan berøre vegens fundament med fare for utgliding, må risikovurderes og geotekniske forhold sjekkes av fagkyndig. Tiltak skal godkjennes av vegeier.



1.11.2. SKREDFARE

For tiltaksområder innenfor aktsomhets- eller faresone for ras og skred skal vurdering av risiko og sårbarhet inneholde en detaljert skredrapport utarbeidet av fagkyndige. Skredrapporten skal avklare farenivået iht. byggteknisk forskrift (TEK) og, dersom aktuelt, redegjøre for avbøtende tiltak. Eventuelle avbøtende tiltak skal inngå som vilkår i byggetillatelse eller som rekkefølgekrav i reguleringsplan.

Ved søknad om alle typer tiltak nærmere sjø enn marin grense skal det foreligge geoteknisk vurdering av fare for kvikkleireskred der det ikke kan påvises grunt til fast fjell.

1.11.3. FLOM, HAVNIVÅSTIGNING OG STORMFLO

Flomfare skal utredes i alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag jf. vannressursloven § 2.

Bekkelukking tillates ikke og bekker/elver med helårs vannføring skal opprettholdes så nært som mulig i sin naturlige form.

Bygg og anlegg skal utformes og plasseres eller sikres for å hindre skade ved tidevannsnivå opp til og med stormflo med klimapåslag. Det tillates ikke å etablere bygninger med innendørs gulvnivå lavere enn kote +3,6 meter (referert til kartgrunnlag NN2000) uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå. Naust og båthus tillates lavere enn kote +3,6 meter, men da på eiers risiko.

Konsekvenser av prognostisert havnivåstigning og stormflo skal alltid vurderes i forbindelse med reguleringsplaner i de områdene der bebyggelse samt teknisk infrastruktur og grønstruktur kan være sårbare med hensyn til dette.

Ved søknad om tiltak på *eksisterende* bebyggelse med innendørs gulvnivå lavere enn kote +3,6 meter skal byggteknisk forskrift (TEK) legges til grunn ved vurdering av sikringstiltak.



Retningslinjer:

Dersom det er grunn til å tro at et område er utsatt for flom, flomskred, erosjon eller isgang skal kommunen påse at det gjøres nødvendige undersøkelser og innhentes tilstrekkelige uttalelser fra fagmyndigheter og berørte parter før forslag til reguleringsplan kan sendes på høring og offentlig ettersyn, eller før byggesøknad kan godkjennes.

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning angir at når konsekvensene av klimaendringer vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimafremskrivinger legges til grunn. Kommunen og tiltakshaver må selv vurdere behovet for å supplere med informasjon om lokale forhold og eventuelle tidligere hendelser.

Ved regulering i områder hvor det finnes lukkede vannveier bør disse åpnes og restaureres. Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering og fordrøyning skal vurderes, og prioriteres så langt det er hensiktsmessig.

2. § 11-7 NR 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1. BOLIGBEBYGGELSE (B) NÅVÆRENDE OG FREMTIDIG

Innenfor områdene som i plankartet er avsatt til nåværende boligbebyggelse tillates fortetting til boligformål. Ved etablering av færre enn tre boliger kan krav om reguleringsplan fravikes, dersom vilkårene i bestemmelse 1.3 er oppfylt.

Kommuneplanens generelle bestemmelser jf. kapittel 1 skal legges til grunn for vurdering av nye tiltak. Situasjonsplan skal følge søknad. I tillegg gjelder følgende særskilte bestemmelser:

Maksimal tomtestørrelse er 2 daa. Bebygd areal per tomt skal ikke overstige %-BYA =40. For store tomter skal ikke hovedhusets fotavtrykk overstige BRA = 400 m². Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 7 meter og en maksimal mønehøyde på 8,5 meter regnet i forhold til gjennomsnittlig planert grunnterreng rundt bygningen. Takvinkel på tilbygg og sidebygg skal som hovedregel følge hovedbygningen.

Garasje, carport, uthus eller lignende bygg, som ikke er beregnet på beboelse, kan ha en maksimal gesimshøyde på 3,5 meter regnet i forhold til gjennomsnittlig planert grunnterreng rundt bygningen. For garasje, carport, uthus eller lignende bygg er BYA-Maks = 70 m². Tiltaket skal tilpasses terrenget. Terrengingrep skal være forholdsmessig og holdes til et minimum.

Ved en boenhet skal det avsettes sammenhengende, minste uteoppholdsareal på MUA = 100m². Ved etablering av flere boenheter i sammenheng skal MUA tillegges +25m² per ekstra boenhet.

Arealkravet skal dekkes på egen tomt og på tomter der bygningen ligger. Kommunen kan godta at uteareal for eiendommens behov helt eller delvis avsettes på fellesareal.

I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det etter søknad tillates etablert boligkompatibel næringsvirksomhet i inntil 20 % av den aktuelle boligens BRA.

Ved søknad om etablering av lettere næringsvirksomhet stilles det krav om at søknaden inneholder utredning av



- trafikkavvikling
- parkeringsbehov
- støy, lukt, forurensning, brann- og eksplosjonsfare
- estetiske tilpasninger til omgivelsene

Retningslinjer:

Uteoppholdsareal er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsareal omfatter den ubebygde delen av tomta som ikke er avsatt til kjøring og parkering. Areal avsatt til f.eks. søppelkasser, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold og skal derfor ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Næringsvirksomhet må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet. Eksempel på boligkompatibel næringsvirksomhet kan være kontor, nabolagskafe, forretning, service og håndverksvirksomhet. Etablering av kennel og/eller utendørs hundehold til eksempelvis hundespenn eller annen aktivitet ut over det som regnes som normalt familiehold av hund, regnes som næring og tillates ikke i tettbygde strøk.

Vær oppmerksom på at det kan være behov for samtykker eller tillatelser etter annet regelverk, som for eksempel reindriftsloven, kulturminneloven, vegloven osv.

2.2. FRITIDSBEBYGGELSE (BFR)

For områder avsatt til ny fritidsbebyggelse skal det utarbeides reguleringsplan. Ny fritidsbebyggelse skal tilpasses terreng og lokal byggeskikk, og tak skal ikke ha reflekterende overflate. Maksimal tomtestørrelse er 1 daa. På tomten kan det etableres inntil tre bygg. Maksimal BRA=140 m², BYA=180 m², BRA frittstående uthus/anneks= 30m². **Parkering skal løses på egen tomt**, herunder for besøkende. For hyttefelt skal felles parkeringsanlegg vurderes.

Innenfor områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse tillates ikke oppføring av nye fritidsboliger eller bruksendring til fritidsbolig. For eksisterende fritidsboliger kan mindre tilbygg eller tiltak som veranda, redskapsbod eller lignende tillates.

Retningslinjer:

Reguleringsplaner for nye hytteområder skal blant annet avklare tilkomst, behovet for infrastruktur, renovasjon, vurdere krav til terrengtilpasning og sette vilkår om størrelser og utforming.

Maksimalt antall bygg og størrelser er angitt i bestemmelsen, og avvik fra disse krever dispensasjonssøknad. Hensikten med avgrensingen er å sikre at fritidsbebyggelse får et hensiktsmessig omfang og reduserer negative virkninger for landskap, friluftsliv og reindrift.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å gjerde inn fritidseiendom som ligger i utmark, jf. friluftslvsloven.

Utvidelse i form av rom for varig opphold, innlegging av vann eller strøm og andre vesentlige oppgraderinger må vurderes særskilt i forhold til blant annet reindrift, landskap og adkomst. Slike tiltak krever derfor grunnlagt søknad om dispensasjon iht. pbl § 19-2.

2.3. SENTRUMSFORMÅL (BS)

Balsfjord kommune har tre sentrumsområder; kommunesenteret Storsteinnes (BS1), kommunikasjonsknutepunktet Nordkjosbotn (BS2) og Mestervik (BS3) som bygdesenter for Malangen.

Commented [FKH1]: Kommunen setter inn tall. Vi foreslår samme verdier som i Bardu, men med 10 m² ekstra BYA til bygningskropp. Større hytter vil dermed kreve dispensasjonssøknad (den er altså ikke et absolutt forbud mot større hytter, hensynet bak fremkommer i retningslinjer mtp. saksbehandling/begrunnelse).

Commented [FKH2]: Her må kommunen avgjøre hvordan parkering skal løses.



Det skal utarbeides områdeplaner for hvert av sentrumsområdene der hovedtrekkene i infrastruktur, trafikkområder, sentrumsfunksjoner som offentlig og privat tjenesteyting, forretninger, kontor, overnatting, bensinstasjon, boligbebyggelse og grøntarealer/parker mm. skal fastsettes. I planene skal det prioriteres arealavsetning for tilrettelagte boliger for utvalgte grupper; eldre, unge, funksjonshemmede eller annet boligsosiale formål.

For behandling av enkeltsaker og detaljreguleringsplaner i områdene **BS1, BS2 og BS3** gjelder følgende bestemmelser inntil områderegulering for det enkelte området er vedtatt:

- Innenfor områdene tillates etablering av forretning, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning samt nødvendig grøntareal til bebyggelsen og offentlig park. Ny næringsvirksomhet skal ikke påvirke bomiljø vesentlig negativt. Etablering av plasskrevende varehandel er ikke tillatt. Etablering av fritidsboliger eller bruksendring til fritidsbolig er ikke tillatt.
- For boligbebyggelse gjelder planens generelle bestemmelser i kapittel 1 og 2.1 - Boligbebyggelse nåværende og fremtidig.
- For BS2 – Nordkjosbotn sentrum skal maksimal byggehøyde ved fortetting være slik at den ikke forringer boforhold for nærliggende bebyggelse med hensyn til solforhold og utsikt.

Retningslinjer:

Som plasskrevende varehandel gjelder f.eks. forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner/anleggsmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.

Byggehøyde ved fortetting bør være noe lavere enn eksisterende bebyggelse.

Områdene BS1, BS2 eller BS3 er ikke lokalisert eller avgrenset for kjøpesenter i regional plan for handel og service 2016-2025. Som kjøpesenter regnes etablering av ny handelsvirksomhet som enkeltvis eller samlet utgjør et bruksareal (BRA) større enn 3000 m² eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet som medfører et samlet bruksareal over 3000 m².

Ved områderegulering av BS1 – Storsteinnes sentrum skal det avsettes områder for viktige sentrumsfunksjoner (herunder park, utearealer, lekeplasser og andre sosiale arenaer). Planen skal prioritere universell tilrettelagt tilgjengelighet og gode forhold for gående og syklende. Innenfor sentrumsområdet skal det tilrettelegges for et kompakt handel- og tjenestetilbud.

Ved områderegulering av BS2 – Nordkjosbotn sentrum skal planen sikre en klar avgrensning med kantsone langs Nordkjoselva. Del av vassdraget kalt Vollabekken skal sikres mot nye tiltak i en avstand på minimum 100 meter for å ivareta naturmangfold i kantsone. Universelt tilrettelagt tilgjengelighet skal vektlegges, gode forhold for gange- og sykkel skal etableres skjermet fra trafikk. Innenfor sentrumsområdet skal det legges til rette arealer for et kompakt handel- og tjenestetilbud omkring «kvadraturen» Sentrumsveien, Torgveien, Skoleveien og Torgveien.

Ved områderegulering av BS3 – Mestervik sentrum skal det avsettes areal til et fremtidig senter for Malangen. Planen bør avklare hvilke sentrumsfunksjoner som skal utvikles og behovet for infrastruktur.



2.4. OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (BOP)

Områdene BOP3-18 er eksisterende offentlig eller privat tjenesteyting. Vesentlig utvidelse eller endring av eksisterende virksomhet krever utarbeiding av reguleringsplan.

BOP19 er område for ny skole i Mestervik som er under planlegging.

2.5. FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (BFT)

BFT12 er avsatt til fremtidig turistformål i tilknytning til Tennes kai. BFT27 er avsatt til fremtidig turistformål, vinteraktivitetspark.

På eksisterende områder for camping og caravanoppstilling kreves ikke reguleringsplan for mindre tiltak, men det skal utarbeides situasjonsplan som skal følge søknad om tiltak. Ved fortetting med flere enheter innenfor gjeldene område skal situasjonsplan ligge ved søknad. Utvidelse og etablering av permanente konstruksjoner krever reguleringsplan. Permanente konstruksjoner omfatter:

- Campingvogner som har fått fast forbindelse til bakken gjennom fundament
- Hytter
- Terrasser og spikertelt som har permanent karakter og som ikke raskt kan fjernes eller som er over 15m²
- Toalett og servicebygg

Innenfor godkjent situasjonsplan /reguleringsplan gjelder følgende bestemmelser for tilbygg/ «spikertelt» og plattinger:

- Pr parsell tillates spikertelt og platting med maks BYA 15m². Avstand mellom parsellene skal være minimum 4 meter målt fra ytterste punkt på takstikk/takrenne/platting. Biler som ikke skal benyttes til overnatting kan plasseres i denne sonen.
- Spikertelt kan ha inntil 2,5 m bredde og 6 m lengde, og skal ikke være lenger enn vognas lengde. Høyde over campingvogn skal være maksimalt 30 cm. Dør til spikertelt skal slå ut. Det tillates ikke grunnmur eller støpt såle. Levegger kan ha høyde inntil 1,8 meter. Maksimalt tillatt samlet bredde for spikertelt og platting er 4,5 m. Farger og materiale skal tilpasses bebyggelse og naturgitt miljø.
- For områder over 1200 m² skal det settes av en branngate på min 8 meter mellom installasjoner/ vogner/ bobiler. Ved brann eller annen fare skal vogner raskt kunne kobles til bil og fjernes.
- Brannslukkeutstyr og branninstruks skal være godkjent av kommunen og bekjentgjøres alle brukere av området.

2.6. RÅSTOFFUTVINNING (BRU)

For nye ordinære uttak og utvidet drift av eksisterende uttak skal det utarbeides reguleringsplan.

Retningslinjer:

Reguleringsplaner skal blant annet avklare omfang, uttaksretning og avslutning, evt. etappevis drift og deponier. Virkninger for omgivelsene i form av støy, støv o.l. skal utredes. Adkomst til offentlig veg skal inngå i planområdet.



2.7. NÆRINGSBEBYGGELSE (BN)

Områdene BN1, BN2, BN8, BN41, og BN45 er tiltenkt energikrevende virksomhet/industri. Det skal utarbeides reguleringsplan for områdene. BN27 og 30 er tiltenkt fremtidig utvidelse av eksisterende virksomhet.

Tiltak i forbindelse med eksisterende næringsbebyggelse kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:

- Vilkårene i bestemmelse 1.3 må være oppfylt.
- Negativ påvirkning av nærliggende RAMSAR-områder skal unngås eller avbøtes.
- Ny næringsvirksomhet skal ikke påvirke bomiljø i nærområde vesentlig negativt.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- For eksisterende næringsseidommer skal grad av utnyttning per eiendom maksimalt %-BYA= 70%.
- Ny bebyggelse skal gis en god estetisk utforming og i størst mulig grad underordne seg eksisterende byggeskikk.
- Ny bebyggelse skal bruke eksisterende avkjørsler.

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal mulighetene for utvidelser av eksisterende næringsområder, samlokalisering av virksomheter og effektiv logistikk vurderes særskilt. Behovet for skjerming eller andre tiltak for å redusere ulemper (støy, støv etc.) for omkringliggende bebyggelse skal vurderes, og krav om rekkefølge innarbeides ved behov. Ved utarbeidelse av reguleringsplan(er) for områder med forekomst av myr skal nytten av foreslåtte tiltak vurderes særskilt mot negative virkninger knyttet til nedbygging av myr, og negativ påvirkning av nærliggende RAMSAR-områder skal unngås eller avbøtes.

2.8. IDRETTSANLEGG (BIA)

Eksisterende idrettsanlegg. Mindre tiltak i tilknytning til eksisterende anlegg kan gjennomføres uten krav om reguleringsplan dersom vilkårene i bestemmelse 1.3 er oppfylt.

Retningslinjer:

Utvidelse eller endret virksomhet på eksisterende skytebaner vil sjelden omfattes av bestemmelse 1.3, unntak fra plankrav, på grunn av sannsynlige støyvirkninger. Krav om støyfaglig redegjørelse må påregnes for å kunne vurdere negative virkninger for omgivelsene.

2.9. ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG (BAB)

BAB1-6 er områder for transformatorstasjoner og BAB7 er avsatt til fremtidig fiskemottak. For BAB7 skal det utarbeides reguleringsplan.

BAB8 er avsatt til etablering av nytt høydebasseng i Mestervik. Anlegget skal tilpasses terreng og landskap, og fargevalg og takteking skal harmonere med omkringliggende natur. Det kreves ikke reguleringsplan for etablering av høydebassenget.

2.10. GRAV- OG URNELUND (BGU)

Ved etablering eller utviding av grav- og urnelund skal det utarbeides reguleringsplan.



2.11. KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL (BKB)

BKB4 er eksisterende vertshus med boenhet/utleie og BKB10 er eksisterende bolig/forretningsbygg og lagerhall. Ved vesentlig endret bruk skal det utarbeides reguleringsplan. Mindre tiltak eller utvidelser kan gjennomføres uten krav om reguleringsplan dersom vilkårene i bestemmelse 1.3 er oppfylt.

3. § 11-7 NR. 2 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1. HAVN

For etablering eller utviding av havn skal det utarbeides reguleringsplan. Følgende tiltak kan gjennomføres uten krav om reguleringsplan: Mindre utvidelse av eksisterende kaier og moloer, bygging av mindre kaier, utlegging av flytebrygger, mindre utfyllinger.

4. § 11-7 NR. 3 – GRØNNSTRUKTUR

4.1. BLÅ/GRØNNSTRUKTUR (GBG)

Områder avsatt til buffersoner rundt områder for næring eller bolig. Eksisterende vegetasjon skal bevares.

5. § 11-7 NR. 5 – LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5.1. LNFR AREAL FOR NØDVENDIGE TILTAK FOR LANDBRUK OG REINDRIFT OG GÅRDSTILKNYTTET NÆRINGSVIRKSOMHET BASERT PÅ GÅRDENS RESSURSGRUNNLAG (L)

Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus skal plasseres i direkte tilknytning til eksisterende gårdstun og gis en god plassering med hensyn til vegetasjon og landskapsbilde. Bebyggelsen skal utformes i tråd med lokal byggeskikk med hensyn til materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering. Dersom kommunen vurderer ønsket lokalisering til ikke å være forsvarlig ut fra jordvernensyn og/eller bo- og driftsmessige forhold kan den kreve annen plassering.

Bebyggelse til boligformål kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 7 meter og en maksimal mønehøyde på 8,5 meter regnet i forhold til planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av gesimshøyder på hus med skrått tak, skal ikke takopplett eller arker regnes med, forutsatt at fasadelengden på takopplettet eller arken er mindre eller lik 1/3-del av fasadelengde på husets hoveddel. Maksimal BRA 400 m².

Kårbolig kan tillates der dette er nødvendig i tilknytning til stedbunden næring. Det tillates ikke fradeling av tomt til kårbolig. Kårbolig og tilhørende uthus skal lokaliseres i tilknytning til den øvrige gårdsbebyggelsen.

Retningslinjer:

Behovet for samtykke eller tillatelser etter annet regelverk må vurderes særskilt. Dette gjelder særlig med hensyn til reindrift, driftsmessige ulemper, vassdrag, naturmangfoldloven, kulturminner osv.



5.2. LNFR AREAL FOR SPREDT BOLIG- FRITIDS- ELLER NÆRINGSBEBYGGELSE, MV (LS)

Innenfor område LS1 - Steinvollan kan det utvikles med tilrettelegging for hestehold, hestesport, turisme og fritidsformål. For slike tiltak kreves ikke reguleringsplan, men en situasjonsplan skal følge søknad om tiltak.

Innenfor område LS2 – Krokmo kan det etableres inntil to boliger etter enkeltvise søknader dersom vilkårene i bestemmelse 1.3 er oppfylt. Det tillates ikke etablering av fritidsboliger. Utforming av ny bebyggelse skal følge kravene i bestemmelse 2.1. Eventuell næringsvirksomhet skal være i tilknytning til eksisterende gårdsdrift.

Kode	Område	Antall
LS2	Krokmo (Tamok)	2 boligtomter og næringsbebyggelse
LS5	Mortenhals	2 boligtomter og næringsbebyggelse
LS7	Laksvatn	3 boligtomter og næringsbebyggelse
LS8	Fjellfroskvatnet	0
LS9	Fjellfroskvatnet	0
LS10	Sagelvvatn	0
LS11	Sagelvvatn	0
LS13	Indre Fiskelausvatn	0
LS14	Lakselvdalen	0
LS15	Mestervik	0

5.3. SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (LSB)

Innenfor områdene LSB1-12 kan det fradeles og bebygges boligtomter etter enkeltvise søknader dersom vilkårene i bestemmelse 1.3 er oppfylt.

Antall tillatte nye boliger per område er angitt i tabell.

Utforming av ny bebyggelse skal følge kravene i bestemmelse 2.1.

Kode	Område	Antall
LSB1	Kjærnes Tømmerelv	0 boligtomter
LSB2	Josefvatn 50/22	0 boligtomter
LSB4	Fjellbygda	0 boligtomter
LSB5	Mortenhals	0 boligtomter
LSB6	Spilderbukta	0 boligtomter
LSB8	Selnesveien	0 boligtomter
LSB9	Eliasnes	0 boligtomter
LSB10	Mortenhals	0 boligtomter
LSB11	Nordby	0 boligtomter
LSB12	Nordfjord/Lakseidet	6 boligtomter
LSB14	Sørkjøsveien 36/45	0 boligtomter
LSB16	Sørkjøsveien 37/2	0 boligtomter
LSB17	Hølveien 36/5	0 boligtomter
LSB18	Bråthen/Åsveien	0 boligtomter
LSB19	Sørkjøsveien 36/175	0 boligtomter
LSB21	Åsheimveien 43/550	1 boligtomter
LSB22	Svartnes/Nylund	6 boligtomter
LSB23	Øverliveien 43/171	0 boligtomter
LSB24	Langvassli 43/307	0 boligtomter

Retningslinjer:

Behovet for samtykke eller tillatelser etter annet regelverk må vurderes særskilt med hensyn til reindrift, driftsmessige ulemper, vassdrag, naturmangfoldloven, kulturminner osv. Dette gjelder særlig lokalisering og utforming av nye boliger. Tomtestørrelse bør ikke overstige 1,5 daa i viktige hensynssoner for landbruk (se også bestemmelser til de enkelte hensynssonene) eller 3,0 daa i øvrige områder.



5.4. SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE (LSF)

Innenfor områdene LSF2-4 kan det fradeles og bebygge fritidsboliger i henhold til tabellen. Krav om reguleringsplan kan fravikes dersom vilkårene i bestemmelse 1.3 er oppfylt.

Fritidsbolig kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 5,5 meter og en maksimal mønehøyde på 7 meter regnet i forhold til planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Tomtestørrelse skal være minimum 1,5 daa. Maksimal takvinkel 35 grader. For fritidsbolig uten tilknytning til veg skal tilfredsstillende parkeringsløsning være etablert ved offentlig eller privat vei. Lokalisering skal ikke medføre konflikt med reindriftens interesser.

Kode	Område	Antall
LSF2	Strømslilombola 43/269	0 nye tomter for fritidsbolig
LSF3	Takvatnet 43/372	0 nye tomter for fritidsbolig
LSF4	Strømslilomola 43/288	0 nye tomter for fritidsbolig
LSF5	Takvatnet 43/7	0 nye tomter for fritidsbolig
LSF6	Takvatnet 43/93	0 nye tomter for fritidsbolig
LSF7	Sagelvvatn 41/33	4 nye tomter for fritidsbolig
LSF8	Takvatnet 43/155	0 nye tomter for fritidsbolig
LSF9	Litje Sagelvvatn 41/38	0 nye tomter for fritidsbolig
LSF10	Sagelvvatn øst 41/25	0 nye tomter for fritidsbolig
LSF11	Sagelvvatn 43/488	0 nye tomter for fritidsbolig
LSF12	Ytre Fiskelausvatn 96/16	0 nye tomter for fritidsbolig
LSF13	Ytre Fiskelausvatn 96/77	0 nye tomter for fritidsbolig
LSF14	Aursfjord 103/71	0 nye tomter for fritidsbolig

Retningslinjer:

Behovet for samtykke eller tillatelser etter annet regelverk må vurderes særskilt med hensyn til reindrift, driftsmessige ulemper, vassdrag, naturmangfoldloven, kulturminner osv.

5.5. SPREDT NÆRINGSBEBYGGELSE (LSN)

LSN21 omfatter areal i tilknytning til eksisterende gårdsbruk som tilrettelegges med kunst- og overnattingsfasiliteter. LSN7 omfatter eksisterende verksted.



6. § 11-7 NR. 6 – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (V)

Vassdrag. Tiltak som kan forringe vassdragets kvalitet er ikke tillatt.

Retningslinjer:

Byggegrenser er angitt i bestemmelse 1.8.1

6.2. SMÅBÅTHAVN (VS)

Etablering av småbåthavn krever utarbeiding av reguleringsplan. Reguleringsplaner skal blant annet ivareta behov for avfallshåndtering, oljeskiller og oppsamling av avvirket materiale fra vedlikehold av båter.

6.3. DRIKKEVANN (VD)

Området er drikkevannskilde. Tiltak som kan forurense eller forringe drikkevannskilden tillates ikke.

7. § 11-8 – HENSYNSSONER

7.1. H110 - NEDSLAGSFELT DRIKKEVANN

Tiltak som kan forurense drikkevann er ikke tillatt. For eksisterende bebyggelse kan gassbasert forbrenningstolett installeres uten søknad.

Retningslinjer:

Forbudet mot tiltak som kan forurense drikkevann omfatter blant annet ny bebyggelse, utvidelse eller bruksendring av eksisterende bebyggelse, innlegging av vann og avløp.

7.2. H120 – OMRÅDE FOR GRUNNVANNSFORSYNING

Tiltak som kan påvirke infiltrasjon, grunnvannsnivå eller forurense grunnvann er ikke tillatt.

7.3. H520 – HENSYN REINDRIFT

Sonen angir flyttleier for reindriften. Tiltak som kan forringe flyttleia tillates ikke.

Retningslinjer:

Flyttleier har særskilt rettslig beskyttelse, og reindriftsutøvere skal fritt og uhindret sikres flyttleie i reinbeiteområdet (jf. reindriftsloven § 22). Ved behandling av søknader om tiltak innenfor områdene må behovet for samtykker/tillatelser etter annet lovverk (Reinloven) og medvirkning/konsultasjon vurderes konkret.

7.4. H530 – HENSYN FRILUFTSLIV

Sonen angir statlig sikrede friluftsområder med tilhørende forvaltningsplaner. Tiltak som er i strid med verneformålet tillates ikke.



Retningslinjer:

Områdene kan være sikret gjennom ulike former for vern eller eierskap. Det kan derfor gjelde privatrettslige restriksjoner (tinglyste heftelser/servitutter) i tillegg til planbestemmelsene.

7.5. H560 – BEVARING NATURMILJØ

Områder omfatter særlig verdifullt biologisk mangfold. Tiltak som kan forringe naturverdiene tillates ikke med mindre det foreligger særskilte grunner.

Retningslinjer:

Områdene er i NINA-rapport Biologisk mangfold i Balsfjord kommune (2004) som svært viktige i kommunen med verdi A. Der det er gitt forvaltningsråd i rapporten skal disse være retningsgivende for godkjenning av tiltak. Krav om vurdering iht. naturmangfoldloven.

Commented [FKH3]: Kommunene må sjekke referansen, hentet fra høringsversjon.

7.6. H570 – BEVARING KULTURMILJØ

Innenfor sonene skal det tas særlige hensyn ved søknad om tiltak eller endret arealbruk. Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal bevares og tillates ikke revet/fjernet.

H570_1 – Mortenhals med kirke og handelssted

H570-2 – Aursfjordsaga med skolebygning mm.

H570-3 – Gården Elvebakk

Retningslinjer:

Kommunen har som mål at den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og områdets særpregede kulturmiljø sikres og opprettholdes. Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner bør holdes vedlike og i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes. Søknad om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturmiljø og antikvariske verdier skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter.

7.7. H590 – HENSYNSSONE FOR SIKRING AV MINERALRESSURSER

Områdene sikrer mineralressurser for fremtidig uttak. Tiltak som kan hindre fremtidig utnyttelse av mineralressursene tillates ikke.

7.8. H720 – BÅNDLEGGING ETTER LOV OM NATURVERN

Områdene er formelt beskyttet som naturreservat eller landskapsvernområder. Egne forskrifter gjelder for hvert enkelt område. Tiltak som er i strid med verneforskriften tillates ikke.

Kode	Område	Fredningshjemmel
H720-1	Forøya Naturreservat	FOR-2004-02-20-384
H720-2	Lavangselva Naturreservat	FOR-2015-12-11-1491
H720-3	Sagelvatn Naturreservat	FOR-2004-06-04-878
H720-4	Spilderøya Naturreservat	FOR-2004-06-04-859
H720-5	Lyngsalpan Landskapsvernområde	FOR-2004-02-20-384
H720-6	Sørkjosleira Naturreservat	FOR-1995-12-08-1003
H720-7	Nordkjotsbotn Naturreservat	FOR-1991-12-08-1002
H720-8	Skardet Naturreservat	FOR-2018-06-22-979
H720-9	Nordbyvatn Naturreservat	FOR-1995-12-08-1001



H720-10	Gravrok Naturreservat	For-1995-12-08-1000
---------	-----------------------	---------------------

7.9. H730 – BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER

H730-1 omfatter automatisk fredete kulturminner (helleristninger) på Tennes-Kirkely, Bukkhamaren og Gråberget. H730-2 omfatter automatiske fredete kulturminner (fangstgroper) ved gården Olsborg.

Retningslinjer:

Det skal tas særlig hensyn til bevaringen av landskapet rundt fangstgroperne og helleristningsfeltet da det er stort potensial for funn av helleristningsfelt og boplasser fra steinalder.

I henhold til kulturminneloven er det forbudt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, til dekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet. Forbudet omfatter også en 5 meter bred sikringszone rundt kulturminnene. Alle tiltak nærmere enn 50 meter fra kulturminnet må vurderes meget nøye og forelegges kulturvernmyndighetene (Fylkeskommunen og Sametinget) ved tvil.

7.10. H910 – OMRÅDER HVOR REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE

Sonene angir områder hvor gjeldende reguleringsplaner videreføres uendret. Reguleringsplanene er vurdert å være i samsvar med nasjonale og regionale interesser. Følgende reguleringsplaner er omfattet:

Kode	Plan-id	Område/Plannavn
H910_5	101	Laksvatn
H910_63	102	Sjøvollan ambulansestasjon
H910_63	103	Sjøvollan camping
H910_67	105	Steinvollan
H910_2	106	Nordkjosbotn industri og næringsområde (Mack)
RPH910_2	109	Nordkjoselv boligfelt
H910_2	110	Nye Nordkjoselv boligfelt
H910_21	112	Solsia boligfelt
H910_19	113	Edvardsen transport
H910_69	114	Rislamoen skytebane
H910_11	115	Langvassli
H910_15	116	Heia
H910_70	117	Solhaug
H910_14	118	Halvardheimen
H910_10	119	Ryeng
H910_12	120	Strømsli
H910_13	121	Mauken – Blåtind skyte og øvingsfelt



Kommuneplanens arealdel 2022-2032, Planbestemmelser og retningslinjer

H910_1	122	Moan 2
H910_1	123	Grønnvoll
H910_1	124	Storsteinnes nedre
H910_1	125	Storsteinnes sentrum
H910_1	126	Lundberg Sneve
H910_26	127	Skredli
H910_47	128	Malangseidet grendefelt
H910_48	129	Langstranda
H910_46	130	Nordseth
H910_45	131	Forøy
H910_44	132	Slåttvika
H910_41	133	Rognlia
H910_40	134	Nova boligfelt
H910_38	135	Bjørkeng
H910_39	136	Bjørn Sand
H910_37	137	Skutvik øvre
H910_35	138	Hagen
H9910_37	139	Kjærvik Lars Arne Sand
H910_32	140	Berg
H910_3	141	Mestervik boligfelt
H910_15	142	Vesterli
H910_56	144	Staff
H910_60	146	Kvam, Aursfjord
H910_58	147	Kirkevik
H910_59	148	Per Eivind Mathisen
H910_58	149	Steinhaus
H910_58	150	Steinhaus
H910_19	151	Stormoen industriområde
H910_22	152	Tømmereiv industri
H910_57	153	Tømmervika



Kommuneplanens arealdel 2022-2032, Planbestemmelser og retningslinjer

H910_61	154	Sætersletta
H910_37	155	Skutvik nedre
H910_1	156	Del av Storsteinnes nedre
H910_2	201	Nordkjosbotn industriområde (Bewi Polar)
H910_14	203	Fredlyst
H910_1	204	Storsteinnes sentrum
H910_1	205	Reg. endring Storsteinnes forretning
H910_1	206	Parkområde Storsteinnes
H910_1	207	Bakketun Storsteinnes sentrum
H910_1	208	Bukta boligfelt
H910_43	209	Spildernes
H910_49	210	Laelv
H910_31	211	Haugen
H910_50	212	Stålvikbotn
H910_53	213	Vågan hyttefelt
H910_62	214	Storli
H910_54	215	Hamnvåg boligfelt
H910_16	216	Fugleli
H910_52	217	Knut Lundberg
H910_66	218	Vang
H910_42	219	Langnes, Spildra
H910_1	220	Moan
H910_1	221	Del av Storsteinnes nedre
H910_1	222	Del av reg.plan Moan
H910_24	224	Buktelv massetak
H910_68	225	Vang kirkegård
H910_65	227	Nordby handelssted
H910_36	228	Steinuttak Kjerrviksvingen
H910_27,28	229	Solbakken
H910_35	230	Smedvika



Kommuneplanens arealdel 2022-2032, Planbestemmelser og retningslinjer

H910_51	232	Stålvikbotn camping
H910_2	233	Kuben Nordkjosbotn sentrum
H910_1	234	Boligareal Fause
H910_29	235	Eliasnes
H910_2	237	Nordkjosbotn sentrum
H910_2	238	Nordkjosbotn sør
H910_72	239	Gang og sykkelvei Meistervik
H910_6	241	Solhav
H910_41	242	Rørbakk og Rognlia naustområde
H910_18	243	Stormoen avfallssenter
H910_64	245	E8 Nordkjosbotn – Jernberg
H910_17	246	Sagelvatn boligfelt
H910_32	247	Ringjord hyttefelt
H910_34	248	Smedvika hyttefelt
H910_8	249	Camp Tamok
H910_2	250	Movollen boligfelt
H910_19	251	Laurasætra motorcrossbane
H910_4	253	Utvidelse Meistervik boligfelt
H910_2	254	Kvienskogen
H910_20	260	Industriområde Brennmoen nord
H910_30	261	Aspevika hyttefelt
H910_23	263	Bergneset kai- og industriområde
RP (Ikke lagt inn, mangler SOSI)	264	E6 Olsborg Heia delstrekning 3
H910_55	270	Staff ferie og fritid
H910_71	1933-10	Lavangsdalen

* * *